

**Front Office**

Tonne Kjærvej 65  
DK-7000 Fredericia  
Tel. 70 2013 53  
Fax. 76 24 51 80

fo@energinet.dk  
www.energinet.dk  
cvr-nr. 28 98 06 71

12. august 2010  
BEO/HKU

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Hjermvej 84 som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 312 for Struer Kommune – sagsnr. 10/4994.**

Taksationsmyndigheden har den 28. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Hjermvej 84. Afgørelsen er truffet af formanden, professor ph.d. Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er omkring 1.300.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 30. juni samledes Taksationsmyndigheden på Hjermvej 84.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor ph.d. Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Erik Damgaard fra Energinet.dk.

For og med ejerne mødte

For opstilleren mødte Janus Skak Olufsen.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt, april 2006
- Regionplantillæg nr. 36, december 2006
- Temaplan for vindmøller, Struer Kommune, januar 2009
- Kommuneplan 2009-2020, Struer Kommune
- Lokalplan nr. 312 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 1

- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklamationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualisering af vindmøllernes placering i forhold til ejendommen
- Partsindlæg fra opstiller Janus Skak Olufsen vedrørende værditab for ejendommen Hjernvej 84, dateret den 28. februar 2010

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da møllerne vil ødelægge ejendommens udsigt mod øst og visuelt være til gene. Ejerne redegjorde under besigtigelsen for planer om nyt køkken, hvorfra der vil blive direkte udsyn til møllerne. Det anføres, at møllerne vil forvolde skyggekast i højere grad end tilladt. Ejerne gør endvidere gældende, at ejendommen vil have et værditab på 10-15 %, jf. ejendomsmæglers mundtlige vurdering.

Opstiller har forklaret og præciseret oplysninger fra VVM-redegørelsen, herunder at ejendommen alene teoretisk set vil få flere skyggetimer end anbefalet. Opstiller har således understreget, at det er et krav i medfør af lokalplanen, at der skal monteres udstyr, der sikrer, at skyggekast holdes inden for de vejledende krav i vindmøllecirkulæret. Opstiller har anført, at boligens primære udendørs opholdsarealer (terrasse og have) er orienteret mod vest, samt at udsigten fra ejendommen generelt er præget af tekniske installationer.

Ved besigtigelsen blev der fremvist en visualisering, der viser de kommende møllers placering i forhold til ejendommen. Opstilleren har med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet redegjort for projektet.

#### **Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Efter lovens § 7, stk. 1, træffer Taksationsmyndigheden afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, på baggrund af en individuel vurdering. Taksationsmyndigheden har vurderet ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for besigtigelsen.

Det er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold og herved bl.a. tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er ca. 686 m. Boligen er orienteret mod vest. Fra boligens primære opholdsarealer, stuen og det nuværende køkken, vil der ikke

være udsyn til møllerne. Det primære udendørs opholdsareal, herunder haven er orienteret mod vest og ligger bag huset, hvor udsynet til møllerne vil være begrænset. På bebyggelsens nordlige side ligger endnu et udendørs opholdsareal, hvorfra der mod øst vil være direkte udsyn til møllerne. Området mod øst er åbent uden skærmende bevoksning, og møllerne vil påvirke landskabet væsentligt visuelt. Området er imidlertid generelt præget af tekniske installationer og infrastruktur, herunder en vej, der løber umiddelbart forbi ejendommen, hvilket vil begrænse de projekterede møllers dominans i landskabet. Taksationsmyndigheden har endvidere i sin vurdering inddraget, at der henset afstanden til møllerne må antages at kunne opstå visse gener som følge af skyggekast samt eventuelt støj. Der er i denne vurdering blevet lagt vægt på, at boligens soveværelse vender mod øst, samt at skyggekast ifølge VVM-redegørelsen vil finde sted i de tidlige morgentimer i forår og efterår, jf. VVM-redegørelsens side 95-96.


Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have en vis betydning for ejendommens værdi, at møllerne fra boligen vil blive oplevet som meget dominerende, samt at det ikke kan afvises, at man på ejendommen vil kunne opleve gener som følge af skyggekast og eventuelt støj henset afstanden til møllerne samt boligens konkrete indretning.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er omkring 1.300.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt ejendommens beliggenhed og generelle stand.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



---

Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden