

**Front Office**

Tonne Kjærsvvej 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 90 som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 312 for Struer Kommune – sagsnr. 10/5030.**

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 90. Afgørelsen er truffet af formanden, professor ph.d. Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 25.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til at være mere end 3.800.000 kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 30. juni samledes Taksationsmyndigheden på Hjermvej 90.

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.

Ejeren mødte ikke, men havde indvilliget i, at Taksationsmyndigheden kunne besigtige ejendommen udefra uden ejerens tilstedeværelse. Taksationsmyndigheden var ikke bemyndiget til at besigtige boligen.

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 deklARATIONER
- 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 90, dateret den 28. februar 2010
- Telefonnotat fra samtale den 25. juni 2010 mellem Vagn Holmgaard og Henrik Justesen (Energinet.dk) vedr. besigtigelsen

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, dog blev stuehuset alene besigtiget udefra.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da møllerne vil ødelægge ejendommens og områdets herlighedsværdi samt i særligt omfang være visuelt til gene som følge af den korte afstand til møllerne. Ejeren har påpeget, at der netop er investeret 45.000 kr. i en ny tagterrasse på stuehusets vestlige side, hvorfra der er udsigt ud over fjorden mod nord/nordøst. Ejeren finder, at møllerne fra tagterrassen vil virke dominerende og forstyrrende. Det bemærkes, at den bøgebeplantning, der vokser foran boligen i retning mod mølleprojektet årligt beskæres ned i ca. 1 meters højde. Ejeren gør endvidere gældende, at møllerne vil forvolde gener i form af skyggekast (lystglimt) og støj.

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 idet boligen er beliggende ved foden af en bakke, hvor møllerne vil blive placeret på den anden side af bakken, vil møllerne ikke være synlige eller kun i begrænset omfang være synlige fra bolig og have. Opstiller påpeger endvidere, at ejendommens beliggenhed i forvejen er præget af tekniske installationer og infrastruktur. Stuehuset er bl.a. beliggende tæt på svinestald og gylletank, der må antages at give anledning til lugt- og eventuelt også støjgener, samt i umiddelbar nærhed af vej og jernbane.

Ved besigtigelsen blev der fremvist en visualisering, der viser de kommende møllers placering i forhold til ejendommen.

#### **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 din ejendom på 25.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er ca. 650 m. Boligen ligger nordøst-sydvest. Haven vender mod vest, og dermed delvist bort fra de projekterede møller. De primære udendørs opholdsarealer er orienteret mod vest. Der er fra de primære udendørs opholdsarealer og haven en lukket bevoksning ud mod mølleprojektet og dermed et begrænset udsyn. Det antages, at der fra tagterrassen vil være et direkte og meget dominerende udsyn til møllerne. Taksationsmyndigheden har i sin vurdering af værditabet inddraget, at terrassen ifølge ejeren er nyopført, samt at området ved Regionplan 2005 for Ringkøbing Amt blev udlagt til opstilling af vindmøller, samt at Struer Kommune i januar 2009 vedtog en temaplan for vindmøller, der indbefattede området. Taksationsmyndigheden har endvidere i sin vurdering inddraget, at der henset afstanden til møllerne må antages at kunne opstå visse gener som følge af støj og, i det omfang bevoksningen ikke skærmer, skyggekast. Området er imidlertid generelt præget af tekniske installationer og infrastruktur, herunder en vej og jernbane, der løber umiddelbart forbi ejendommen, samt svinehold mv., hvilket vil begrænse de projekterede møllers dominans.

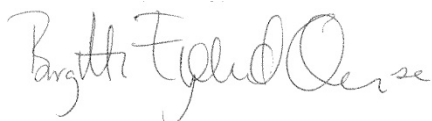
Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have en vis betydning for ejendommens værdi, at der er udsyn til møllerne fra ejendommen, samt at det ikke kan afvises, at man på ejendommen vil kunne opleve gener som følge af støj og eventuelt skyggekast henset afstanden til møllerne.

Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til at være mere end 3.800.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, ejendommens beliggenhed og generelle stand.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



---

Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden