

[Redacted]

**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

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Holstebrovej 109, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1864**

21. juni 2012  
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 15. maj 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Holstebrovej 109, 6980 Tim. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 1.600.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 25. april 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Holstebrovej 109, 6980 Tim.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [Redacted]

For opstilleren mødte Jørgen Skovgaard fra Tim Vindmølle Byg ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 11 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller sydvest for Tim,, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Huslejekontrakter fremsendt af ejer den 16. april 2012.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter. Ejendommen består af et ældre stuehus, der er opdelt i to beboelseslejligheder, en garage og et jordtilliggende på ca. 10,7 hektar, hvoraf en del er tilplantet.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af generne fra møllerne. Ejeren har desuden anført, at ejendommen er erhvervet med henblik på at være aftægtsbolig, men at ejendommen nu i stedet ønskes solgt på grund af gener fra møllerne. Værditabet er af ejer opgjort til at være på mellem 20 og 30 pct. af ejendomsværdien.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren anførte, at ejendommen blev købt i 1999 sammen med kompagnonen [REDACTED]. Det blev oplyst, at ejendommen på nuværende tidspunkt bliver anvendt som udlejningsejendom. Ejeren gjorde gældende, at denne påtænker at bygge et nyt hus længere mod vest, væk fra Holstebrovej og nærmere søerne på ejendommen, samt at der var planer om at flytte indkørslen til ejendommen. Ejer har dog indtil videre valgt ikke at gøre noget ved projekterne eller det nuværende stuehus' stand pga. vindmølleprojektet. Ejeren påpegede desuden, at 2/3 af den beplantning, der tidligere havde skærmet for de eksisterende møller, er væltet. Det vil endvidere inden for kortere tid være nødvendigt at fjerne dele af den afskærmende beplantning (graner) i haven. Ejeren fremhævede, at han ikke længere ønsker at komme til at bo på ejendommen pga. generne, og da freden er væk.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig og have samt støj- og skyggekastberegninger.

Det fremgår af plangrundlaget, at Tim-projektet indebærer en udvidelse af en eksisterende vindmøllepark på tre 3,6 MW vindmøller, der vil blive udskiftet og suppleret med yderligere tre møller. De eksisterende møller har en totalhøjde på 143,5 meter og vil blive nedtaget ved Tim-projektets realisering. De blev opstillet i 2008 hhv. 2009 og har ikke været omfattet af værditabsordningen efter VE-loven. De seks nye møller vil have en kapacitet på 6 MW hver og en totalhøjde på 149,6 meter, der fremkommer ved en navhøjde på 89 meter og en rotordiameter på 121 meter. Opstillers repræsentant oplyste, at der ville blive tale om Siemens møller af typen SWT-6.0-120DD. Møllerne skal stå på en lige række

orienteret fra nordvest mod sydøst. De nuværende fundamenter for de eksisterende møller vil udgøre fundamenterne for møllerne 3 til 5 i Tim-projektet (eller i forhold til det fremlagte projekt møllerne 9 til 11). Tim-projektet vil mod nordvest indebære en forlængelse af rækken af vindmøller med to møller, mens der mod sydøst vil komme yderligere én mølle. Anlæggets udstrækning fra nordligste til sydligste vindmølle vil blive ca. 1,5 km, hvor det eksisterende anlæg har en udstrækning på ca. 600 meter. Lokalplanen for vindmølleområdet giver mulighed for opstilling af maks. 6 vindmøller med en totalhøjde på 149,9 meter samt en målemast på op til 94 meter. Opstiller kunne på tidspunktet for besigtigelsens afholdelse ikke komme med oplysninger, om der vil blive opstillet en målemast, eller hvor den vil blive placeret. Der er ved kommuneplantillægget for området etableret et støjkonsekvensområde omkring vindmøllerne.

### **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.

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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden fremhæver særligt, at den i henhold til VE-loven alene kan tage stilling til, om det fremlagte vindmølleprojekt isoleret set vil påføre din ejendom et yderligere værditab, dvs. et værditab ud over det, som de tre eksisterende vindmøller har påført ejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 704 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 6 (12), der er den sydligste af møllerne.

Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. De vil blive opstillet næsten horisontalt på ejendommen fra nordvest til sydvest. Området er et landbrugsområde med en eksisterende vindmøllepark bestående af tre møller. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt. Det er præget af spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder, bevoksninger, særligt omkring bebyggelser og landbrugsanlæg, samt læhegn. Nærområdet er præget af bevoksninger og læhegn. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er begrænset af beplantning, og der er især udsyn til de eksisterende møller 4(10) og 5(11). Vindmøllerne i Tim-projektet vil medføre en begrænset ændring af udsynet fra ejendommen. Langs ejendommens østlige skel løber Holstebrovej, der er hovedvejen mellem Ring-

købing og Holstebro. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod syd og vest. Der er fra boligen begrænset udsyn til vindmøllerne. Beplantningen omkring ejendommen yder en væsentlig afskærmning. Der vil fra køkkenalrum, stue og værelse i det ene lejemål være begrænset udsyn til møllerne 4 og 5. Fra de udendørs opholdsarealer, den vestvendte terrasse og fra en del af gårdspladsen vil der også være udsyn til møllerne 4 og 5, dog ligeledes begrænset af beplantningen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering, afskærmningen ud mod mølleområdet og det forhold, at der er udsyn til de eksisterende møller, at Tim-projektet vil indebære en begrænset visuel påvirkning af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,9 dB(A) ved 6 m/s og 41,5 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 37,6 dB(A) ved 6 m/s og 38,5 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Taksationsmyndigheden bemærker, at der er tale om forhøjede støjværdier, som vil kunne medføre øgede støjmæssige gener. Myndigheden har dog endvidere noteret sig, at der løber en stærkt trafikeret vej tæt forbi ejendommen og boligen, og at ophold på ejendommen især omkring boligen er præget af trafikstøj. Samlet set finder Taksationsmyndigheden, at der ved Tim-projektets realisering vil blive tale om støjgener, som vil kunne indebære et vist værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 19 timer og 27 minutter årligt (inde: 15 timer og 15 minutter) i perioden fra ultimo februar til ultimo maj i tidsrummet mellem kl. 17.00 og 21.15 samt i perioden fra medio juli til medio oktober i tidsrummet fra kl. 17.30 til 21.30. Skyggeberegningerne fra de eksisterende møller er på 8 timer og 56 minutter årligt (inde: 6 timer og 52 minutter). Ejendommen vil ved Tim-projektets realisering blive udsat for yderligere skyggekast fra mølle 6 (ultimo februar til ultimo marts samt medio september til medio oktober i tidsrummet 17 til 18.30) samt fra mølle 2 (medio juni til ultimo juni samt medio juli til ultimo juli i tidsrummet 21 til 21.30). Det lægges endvidere til grund, at møllerne 3 til 5 vil bevirke et øget skyggekast, som følge af de nye møllers længere vinger (ca. 7 meter). Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet, afskærmningen i form af beplantning i forhold til stuen og køkkenalrummet, værelset samt hemsens og ejendommens udendørs opholdsarealer er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et begrænset værditab. Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at det i VVM-tilladelsen er bestemt, at der ikke må være naboer, der modtager mere end 10 timers skyggekast. Hvis det er tilfældet stiller kommunen krav om skyggestop.

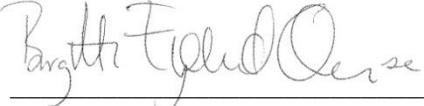
Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 1.600.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du 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 du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



---

Professor Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden