

[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 117, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1848**

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 117, 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 175.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.575.000 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 117, 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
- Optagelser af skyggekast ved ejendommen fra de eksisterende møller udleveret af ejer ved besigtigelsen
- Telefonsamtale med ejendomsmægler  
[REDACTED] den 1. maj 2012
- E-mail fremsendt af ejer den 6. maj 2012 vedr. ejendomsmæglerens vurdering af værditab
- E-mail den 3. og 7. maj 2012 fra opstillers rådgiver Søren Bundgaard Poulsen fra PlanEnergi, vedr. svar på anmelders bestridelse af visualisering og støj- og skyggekastberegninger
- E-mail fremsendt af ejer den 9. maj 2012 vedr. svar på Plan-Energis svar mht. visualisering og støj- og skyggekastberegninger
- E-mail fremsendt af ejer den 9. maj 2012 vedr. ejendomsmægler vurdering af værditab.

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, der er på ca. 1,4 hektar, er en tidligere landbrugsejendom med en gennemrenoveret bolig, hvor også dele af den tidligere driftsbygning er indrettet som bolig. Der er mulighed for et mindre dyrehold.

Ejerne har gjort gældende, at vindmølleprojektet vil medføre store støj- og skyggekastgener på ejendommen. Ejerne har anført, at de eksisterende møller allerede giver så store gener, at ejerne ønsker at sælge deres ejendom for at undgå at have vindmøller som nabo. Ejerne angiver, at vindmølleprojektet vil indebære, at deres ejendom taber så meget i værdi, at de ikke vil have råd til at sælge ejendommen. Der henvises til en ejendomsmæglerens vurdering af ejendommen, hvorefter en realisering af det oprindelige vindmølleprojekt med i alt 12 møller ville have påført ejendommen et værditab på ca. 40 pct. af ejendommens værdi (vurderet til 1.650.000 kr. ultimo august 2011), dvs. et værditab på ca. 660.000 kr. Mægler har ikke i forhold til ejerne oplyst, på hvilket grundlag disse beregninger er foretaget. Ejerne angiver, at flere vindmøller vil blive et mareridt for dem, og at de frygter for generne og de helbredsmæssige påvirkninger ved både den almindelige og den lavfrekvente støj.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Det blev bl.a. fremhævet, at ejerne er meget bekymrede for de yderligere skyggekastgener, som ejendommen vil blive udsat for ved en realisering af projektet. Der blev redegjort for tidligere planer om at fjerne udhuset beliggende ud mod mølleområdet på grund af bygningens stand, men at dette projekt nu var opgivet som følge af vindmøllerne. Ejerne påpegede, at det kastanjetræ, der sammen med udhuset i øjeblikket yder en beskeden



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 jeres 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 jeres ejendom på 175.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 883 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 5 (11), som skal opstilles der, hvor den sydligste mølle i det eksisterende projekt i dag er placeret.

Møllerne vil blive placeret nordvest og sydvest for ejendommen. 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 udsynet til de eksisterende vindmøller. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er åbent. Vindmøllerne i Tim-projektet vil medføre en vis ændring af udsynet fra ejendommen som følge af det øgede antal møller og den øgede totalhøjde, herunder placeringen næsten horisontalt på ejendommen. Møllerne vil blive oplevet som tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er der fra ejendommen udsyn til enkelte større landsbrugsanlæg, herunder naboejendommens gylletanke, der er placeret ca. 120 meter fra ejendommen i retning ud mod de tre sydligste møller i Tim-projektet. Umiddelbart vest om ejendommen ud mod mølleområdet løber en brugbar markvej.

Boligen er orienteret mod syd og sydøst. Der er fra boligen udsyn til vindmøllerne. Beplantning og udhus yder alene en begrænset afskærmning. Fra stueplan vil der fra køkken-alrum, mindre stue, soveværelse, badeværelse, trappeareal, entre og bryggers være udsyn til flere vindmøller, herunder udsnit af disse. Fra førstesalen vil være åbent udsyn til de sydligste møller i projektet, fra stue gennem et større glasparti i gavlen og et mere begrænset udsyn til møllerne fra de nordvest vendte ovenlysvinduer i stue og værelser. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til alle vindmøllerne eller udsnit heraf fra den sydvendte terrasse ved gavlen, hvortil der er udgang fra boligen. Der vil endvidere være udsyn til flere af møllerne fra gårdsplads og ophold ved indgangsparti samt legeareal, der ligger tilbagetrukket i haven. Fra terrasse med udgang fra køkken-alrum beliggende på boligens sydøst vendte side vil der ikke være udsyn til møllerne, idet det afskærmes af bygning. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering og den begrænsede afskærmning ud mod mølleområdet, at Tim-projektet vil indebære en øget visuel påvirkning af ejendommen, og at projektet dermed vil påføre ejendommen et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,6 dB(A) ved 6 m/s og 41,2 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 38,2 dB(A) ved 6 m/s og 39 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 visse øgede støjgener og finder på den baggrund, at der på trods af støjen fra de eksisterende møller vil være tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 16 timer og 29 minutter årligt (inde: 13 timer og 5 minutter) i perioden fra januar til medio maj i tidsrummet mellem kl. 15.00 og 20.45 samt i perioden fra primo august til og med december i tidsrummet fra kl. 14.45 til 21. Skyggeberegningerne fra de eksisterende møller er på 7 timer og 36 minutter årligt (inde: 5 timer og 56 minutter). Ejendommen vil ved Tim-projektets realisering blive udsat for yderligere skyggekast fra mølle 6 (primo februar fra kl. 14.45 til 16) samt fra mølle 1 og 2 (medio april til medio maj samt august i tidsrummet 19.45 til 20). 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, den sparsomme afskærmning i form af beplantning i forhold til rummene i stueplan samt førstesalens stue og ejendommens udendørs opholdsarealer er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at det i VVM-tilladelsen er bestemt, at der ikke må være naboer, der modtager mere en 10 timers skyggekast. Hvis det er tilfældet, stiller kommunen krav om skyggestop.

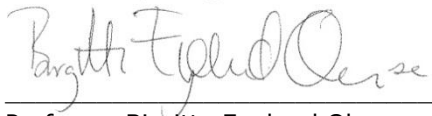
Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.575.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Taksationsmyndigheden fremhæver, at opstilleren efterfølgende har foretaget kontrol af det udarbejdede visualiseringsmateriale, og at der ikke er konstateret fejl heri. Taksationsmyndigheden har på baggrund af tilbagemeldingen vedrørende visualiseringsmaterialet og myndighedens egen oplevelse af visualiseringsmaterialet med udgangspunkt i de eksisterende møller lagt visualiseringsmaterialet til grund for afgørelsen.

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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



---

Professor Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden