

[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 128, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune.**

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 128, 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. 1.050.000 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 128, 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 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 deklamationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Plantegning for stueetage med angivelse af observeret skyggekast fra eksisterende møller udleveret ved besigtigelsen
- E-mail fremsendt af ejer den 30. april 2012 vedr. ejendomsmæglerens vurdering af værditab
- Telefonsamtale med ejendomsmægler [redacted] den 1. maj 2012
- E-mail fremsendt af ejer den 2. maj 2012 vedr. ejendomsmæglerens vurdering af ejendommens værdi.

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. 2 hektar, er et tidligere landbrug, hvor der er mulighed for mindre dyrehold.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af visuelle gener samt støj- og skyggekastgener. Ejeren har anført, at der allerede nu er store støjgener indendørs som følge af de eksisterende møller samt ved ophold på gårdspladsen. Generne er især store på førstesalen, hvor soveværelset er beliggende. Desuden er der generende skyggekast indenfor i køkken og stue. Ved besigtigelsen blev der udleveret en plantegning for stueetagen med angivelse af, hvor ejeren har observeret skyggekast fra eksisterende møller. Ejeren har endvidere oplyst, at ejendomsmægler har vurderet, at ejendommen vil lide et større værditab. Der henvises til ejendomsmæglerens vurdering af ejendommen, hvorefter en realisering af det oprindelige vindmølleprojekt med i alt 12 møller ville have påført ejendommen et værditab på ca. 8 pct. af ejendommens værdi (vurderet til 1.500.000 ca. august 2011), dvs. et værditab på ca. 120.000 kr. Mægler har ikke i forhold til ejeren oplyst, på hvilket grundlag disse beregninger er foretaget.

På Taksationsmyndighedens foranledning har sekretær for myndigheden Anja Holmgaard Gravensen kontaktet ejendomsmægler

[redacted], som har oplyst, at han har foretaget en generel vurdering uden konkrete beregninger af værditabet på ejendommen. Han har i forhold til udmålingen af værditab taget udgangspunkt i, at der ikke stod nogen møller i forvejen og beregnet værditabet ud fra, at der ville blive opstillet 12 møller, som angivet i hovedforslaget til Tim-projektet.

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 måtte have 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. 1.198 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 6 (12), der er den sydligste af møllerne i Tim-projektet.

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 åbne marker og udsynet til

de eksisterende møller. Udsynet fra ejendommen ud mod mølleområdet er dog til en vis grad begrænset af beplantning omkring ejendommen. Vindmøllerne i Tim-projektet vil medføre en mindre ændring af udsynet fra ejendommen som følge af det øgede antal møller samt den øgede totalhøjde. Møllerne vil blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog går jernbanen mellem Ringkøbing og Holstebro lige øst for ejendommen og mod vest mellem stuehuset og mølleområdet løber Holstebrovej.

Boligen er orienteret mod vest og øst. Der er fra boligen udsyn til vindmøllerne, men beplantning og læhegn omkring ejendommen yder nogen afskærmning. Fra stueplan vil der fra stuer og værelse være delvist udsyn til flere vindmøller. Fra førstesalen vil der gennem ovenlysvindue være udsyn til møller fra repos med arbejdsplads, mens der fra soveværelset i gavl vil der være udsyn til de sydligste møller, og fra værelserne i den modsatte gavl vil der være et begrænset udsyn til de nordligste møller, dog afskærmet af beplantning. Fra de udendørs opholdsarealer med udsyn mod vest vil der være udsyn til alle møllerne eller udsnit heraf, dog delvist skærmet af beplantning. Der er udsyn fra den vestvendte terrasse, hvortil der er udgang fra stuen samt fra have og køkkenhave. Der vil ikke være direkte udsyn til møllerne fra opholdsområde i gårdspladsen, da stuehuset skærmer for udsynet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering og den delvise afskærmning ud mod mølleområdet, at Tim-projektet vil indebære en begrænset yderligere visuel påvirkning af ejendommen. Projektets realisering vil dermed påføre ejendommen et begrænset værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 35,2 dB(A) ved 6 m/s og 36,9 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 33,6 dB(A) ved 6 m/s og 34,4 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 vil være tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen. Myndigheden har dog noteret sig, at der ved ophold på ejendommen omkring boligen er nogen trafikstøj fra Holstebrovej, der er trafikeret, samt at der kører tog umiddelbart øst for ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 4 timer og 42 minutter årligt (inde: 3 timer og 49 minutter) i perioden fra ultimo januar til ultimo april i tidsrummet mellem kl. 17.15 og 20.15 samt i perioden fra medio august til medio oktober i tidsrummet fra kl. 17.45 til 20.15. Skyggeberegningerne fra de eksisterende møller er på 2 timer og 22 minutter årligt (inde: 1 time og 53 minutter). Ejendommen vil ved Tim-projektets realisering blive udsat for yderligere skyggekast fra mølle 6 (ultimo februar til medio marts fra kl. 17.15 til 17.45 samt primo oktober til medio oktober fra kl. 17.45 til 18.15). 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, at der vil kunne forekomme øget skyggekast især i stuen i eftermiddags- og aften-timerne dele af året, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at det ikke kan afvises, at de øgede skyggekastgener vil påføre ejendommen et værditab.

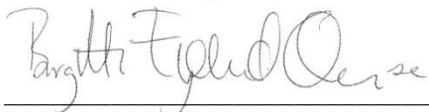
Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 1.050.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på op-

lysningerne 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