

[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 127, 6980 Tim som følge af opstilling af vindmøller ved Tim i henhold til lokalplan nr. 281 for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1922**

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 127, 6980 Tim. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage et værditab på din ejendom på 250.000 kr., men at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken, som medfører, at værditabserstatningen bortfalder, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 25. april 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Holstebrovej 127, 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
- Vederlagsaftale samt tillægsaftale underskrevet november 2010 vedr. opstilling af 2 stk. møller.

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 er et større produktionslandbrug med ca. 110 hektar jord og et velholdt nyere stuehus. Ejer er lodsejer i vindmølleprojektet, idet han i november 2010 har indgået aftale med opstiller om opstilling af 2 stk. vindmøller på hans ejendom (matr.nr. 2bg og 2bi, Søndens Åen, Tim).

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af visuelle gener samt støj- og skyggekastgener. Ejeren har angivet, at ejendommen er beliggende øst for de nye vindmøller. De vil blive meget markante og dominerende set fra boligen og haven, der er orienteret mod vest. Ejeren har anført, at støjgenerne vil blive mærkbart højere både indenfor og udenfor. Desuden vil der være skyggekast om sommeren i aftentimerne til gene for udendørs ophold.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejer og dennes samlever rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genvirkninger, der efter deres opfattelse vil opstå som følge af projektet. Det blev bl.a. anført, at mølleprojektet vil medføre betydelige gener ved ophold i havestuen. Det blev endvidere påpeget, at de eksisterende møller allerede giver anledning til store gener, særligt i form af støj.

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 området's 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 forårsage et værditab på din ejendom på 250.000 kr.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt. kan et krav om erstatning for værditab nedsættes eller bortfalde på grund af ejerens medvirken. Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger medvirken.

Det fremgår af forarbejderne, at medvirken omfatter både egen skyld og accept af risiko. Egen skyld kan foreligge i det tilfælde, hvor ejer f.eks. har frasolgt eller udlejet et jordstykke til opstilling af vindmøller.

Det forhold, at en ejer har indgået en aftale om frasalg eller udlejning af jordstykke til opstilling af vindmølle, indebærer ifølge forarbejderne til VE-loven, at ejer umiddelbart har accepteret vindmøllernes opstilling, og det således ikke kan udelukkes, at værditabserstatningen bør nedsættes eller helt bortfalde. Det vil dog afhænge af de konkrete omstændigheder i den pågældende sag.

Taksationsmyndigheden har vurderet, om der foreligger konkrete omstændigheder i sagen, som medfører, at værditabserstatningen nedsættes eller helt bortfalder.

Opstiller indgik i november 2010 aftale med ejer om opstilling af to vindmøller på ejers ejendom og om vederlaget herfor. Der er tale om et ganske betydeligt vederlag for retten til at opstille en vindmølle set i lyset af det værditab, som

Taksationsmyndigheden under besigtigelse har vurderet, at møllerne vil påføre ejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 923 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 4 (10), som skal opstilles der, hvor den midterste mølle i det eksisterende projekt i dag er placeret.

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 åbent og kun i begrænset omfang afskærmet af bevoksning. Vindmøllerne i Tim-projektet vil medføre en ændring af udsynet fra ejendommen, idet de vil blive oplevet som meget dominerende i landskabet. Når der ses bort fra, at der er tale om et større landbrug, er udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet meget begrænset.

Boligen er orienteret mod vest og øst. Der er fra boligens vestvendte rum et åbent udsyn til vindmøllerne. Beplantningen omkring ejendommen yder en begrænset afskærmning af udsynet fra havestue, køkken-alrum, stue og værelse. Fra de udendørs opholdsarealer, den vestvendte terrasse med udgang fra køkken-alrum og fra ophold nord for boligen, vil der også være udsyn til alle (eller de fleste) møller i Tim-projektet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens orientering og den begrænsede afskærmning ud mod mølleområdet, at Tim-projektet vil indebære en visuel påvirkning af ejendommen, som har betydning for ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,7 dB(A) ved 6 m/s og 41,3 dB(A) ved 8 m/s. Støjberegningerne fra de eksisterende møller er på 38,3 dB(A) ved 6 m/s og 39,2 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, der vil kunne indebære et værditab på ejendommen, selv om der er tale om et produktionslandbrug med en vis egenstøj.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 13 timer og 52 minutter årligt (inde: 11 timer og 2 minutter) i perioden fra januar til og med april i tidsrummet mellem kl. 14.45 og 20.15 samt i perioden fra medio august til og med december i tidsrummet fra kl. 14.15 til 20.15. Skyggeberegningerne fra de eksisterende møller er på 7 timer og 24 minutter årligt (inde: 5 timer og 43 minutter). Ejendommen vil ved Tim-projektets realisering blive udsat for yderligere skyggekast fra møllerne 1 (7) og 2 (8) (medio marts til og med april samt medio august til og med september i tidsrummet kl. 18.00 til 20.06). 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 og den begrænsede afskærmning i forhold til bolig og 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

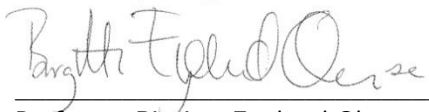
mere en 10 timers skyggekast. Hvis det er tilfældet, stiller kommunen krav om skyggestop.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 19.500.000 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 har lagt til grund, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage et værditab på ejendommen på 250.000 kr., men at kravet på værditab vil bortfalde på grund af ejers medvirken. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ejer ved lods-ejeraftalens indgåelse har accepteret møllernes opstilling og dermed også et værditab på ejendommen. Det bemærkes, som anført ovenfor, at ejer ved lods-ejeraftalen opnår en betydelig økonomisk gevinst sammenholdt med det værditab, som vindmøllerne samlet set vil påføre ejendommen. Under disse omstændigheder finder Taksationsmyndigheden, at ejeren er afskåret fra at opnå erstatning for et eventuelt værditab, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

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

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden