

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Roderdal 9  
6900 Skjern

**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

5. september 2011  
BEO/LPL

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Roderdal 9, 6900 Skjern som følge af opstilling af vindmøller ved Troldhede i henhold til lokalplan nr. 288b for Ringkøbing-Skjern Kommune 11/188**

Taksationsmyndigheden har den 5. september 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Roderdal 9, 6900 Skjern. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 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. 1.400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 22. juni 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Roderdal 9.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Ejvind Jepsen. Som sekretær for myndigheden mødte Morten Yde fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [REDACTED]

For opstilleren mødte Henrik Steen-Knudsen og Bertel Jensen fra Troldhede Vindmøllepark K/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 288B for Ringkøbing-Skjern Kommune
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Troldhede, november 2010
- Kommuneplantillæg nr. 12b til kommuneplan 2009-2021 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger. Støjberegningerne er lavet ud fra en anden mølletype end den, som påtænkes anvendt.
- Visualiseringsbillede
- Energinet.dk har den 23. juni 2011 modtaget opdaterede støjberegninger for ejendommen baseret på den konkrete mølletype, der påtænkes opstillet. Beregningerne, der lægges til grund i afgørelsen, er efterfølgende fremsendt til ejer.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af de støjmæssige gener, som vindmøllerne vil påføre ejendommen. Ejer har anført, at ejendommen i sin tid blev erhvervet på grund af den naturskønne beliggenhed og mulighederne for at gå på jagt. Siden ejer overtog ejendommen, er den blevet udvidet, og den har gennemgået en gennemgribende renovering af bolig, carport, værksted/hønsehus og have. Ejer har fremhævet, at de rolige omgivelser og naturoplevelsen på ejendommen vil blive forringet, og at det i en salgssituation vil have afgørende betydning for mulighederne for at sælge ejendommen. På denne baggrund finder ejer, at der vil være tale om et værditab på minimum 25 % af ejendommens værdi ved møllemprojektets realisering.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejer rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejer udleverede under besigtigelsen yderligere materiale med oplysninger om en række supplerende forhold, der ifølge ejer begrundet et værditab. I det udleverede materiale henvises der bl.a. til følgende forhold:

- Usikkerheden vedr. støj- og produktionsforhold.
- Skyggekastets betydning i forhold til jagt og vildt.
- Skyggekastperiodens længde og betydning, bl.a. henvises der til betydningen af gener i vinterhalvåret, hvor der ikke er løv på træerne.
- Begrænsningen af råderetten over ejendommen i henhold til Tillæg nr. 12b til Kommuneplan 2009-2012 for Ringkøbing-Skjern Kommune, hvorefter der inden for zone B – inden for hvilken nærværende ejendom er beliggende – ikke må etableres ny støjfølsom arealanvendelse, bortset fra byggeri og anlæg, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for jordbrugerhvervene og beboelse i det åbne land.
- Visualiseringerne fra ejendommen er mangelfulde.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Opstiller redegjorde endvidere for støj- og skyggekastberegninger samt for forhold omkring miljøstop.

### **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 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 jeres ejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle i projektet – mølle 6 - er ca. 609 meter. Den anden nærmest placerede mølle er mølle 5, der ligger ca. 805 m væk, mens mølle 4, der ligger ca. 1.584 m fra ejendommen, er den mølle, der ligger længst væk. Vindmølleområdet er placeret øst for ejendommen. Mølleprojektet etableres horisontalt på ejendommen og vil derfor fylde betydeligt i synsfeltet mod øst.

Området, der er et landbrugsområde med mange tætte hegn, er præget af flere vindmøllegrupper, herunder møllerne ved Slugthøj og Pårup Huse. Der er ikke eksisterende møller eller større tekniske anlæg og infrastruktur, som dominerer landskabet omkring ejendommen. Udsynet fra indkørslen til ejendommen ud mod mølleområdet er forholdsvis åbent, og det vil fra indkørslen være muligt at se alle møllerne i projektet. Levende hegn og anden bevoksning vil kun i meget begrænset omfang afskærme udsynet fra indkørslen.

Boligen er orienteret mod syd henholdsvis nord. Fra ejendommens primære udendørs opholdsarealer - de syd- og østvendte terrasser i haven syd for beboelsen - vil der være et begrænset udsyn til møllerne, dog vil der fra den hævdede terrasse være udsyn til flere af møllerne, idet udsynet fra dette opholdsareal i mindre grad vil være afskærmet af havens tætte beplantning. Fra den øvrige del af den primære have, vil der være et meget begrænset udsyn til mølleprojektet. Fra bålpladsen nord for bygningerne og ejendommens gårdsplads vil der være direkte udsyn til flere af møllerne. Dog vil udsynet være afskærmet af ejendommens egen beplantning og bygninger for så vidt angår flere af møllerne. Der vil ligeledes være direkte udsyn til flere møller fra det nordøstvendte opholdsareal på gårdspladsen ved boligen.

Fra boligen vil der være udsyn til et udsnit af enkelte møller fra køkkenalrummet, et værelse samt gang. Ejendommen har et pulterkammer på 1.-salen, hvorfra der fra et gavlvindue vil være direkte udsyn til møllerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der fra boligens primære opholdsarealer vil være et meget begrænset udsyn til møllerne.

Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at der i forbindelse med møllernes etablering og opstilling kan være tale om en forringelse af jagtmulighederne på ejendommen, men at denne alene vil være midlertidig. Det anførte støttes bl.a. på oplysninger i VVM-redegørelsen. Endvidere har Taksationsmyndigheden taget tidligere praksis i betragtning, herunder bl.a. højesterets dom gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2010 side 714 ff. Det kan endvidere ikke afvises, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre en vis forringelse af jagtoplevelsen. Denne forringelse vil dog efter Taksationsmyndighedens opfattelse ikke påføre ejendommen et værditab i en salgssituation.

Taksationsmyndigheden har endvidere taget i betragtning, at støjen fra vindmøllerne er beregnet til 40,5 dB(A) og 42,5 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Det kan derfor ikke afvises, at vindmøllerne vil påføre ejendommen visse støjmæssige gener. Den beregnede støj må dog formodes i en vis grad at blive sløret af bl.a. levende hegn og øvrig bevoksning på og omkring ejendommen. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at der er lavet nye støjberegninger, efter besigtigelsen er gennemført, og at de nye beregninger er lavet på baggrund af den vindmølletype, der forventes opstillet. Taksationsmyndigheden har lagt de nye støjberegninger til grund for afgørelsen.

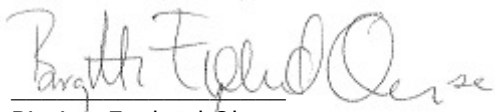
Det er indgået i Taksationsmyndighedens vurdering, at en realisering af mølleprojektet vil kunne medføre skyggemæssige gener på ejendommen. Skyggekastpåvirkningen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden februar til primo november og vil primært blive forårsaget af mølle 6 i projektet. I maj og sommert månederne vil der kunne forekomme skyggekast i tidsrummet 05:15-06:45, mens der i foråret og efteråret samt i februar vil kunne forekomme skyggekast i tidsrummet 07:30-09:00. Det lægges til grund, at der alene vil være tale om begrænsede gener som følge af tidspunktet, beplantning og ejendommens orientering. Skyggekastet vil endvidere i henhold til de fastsatte krav om miljøstop bliver reduceret til maksimalt 10 timers årligt reelt skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 1.400.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt dennes beliggenhed og boligens generelle stand.

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, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden