

[REDACTED]  
Stendyssevej 1  
7830 Vinderup

**De Fire Vindmølleordninger**

Tonne Kjærsvvej 65  
7000 Fredericia  
Tlf. 70 20 13 53  
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk  
www.energinet.dk  
cvr-nr. 28 98 06 71

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Stendyssevej 1, 7830 Vinderup som følge af opstilling af vindmøller ved Møgelvang i henhold til lokalplan nr.1100 for Holstebro Kommune

02. november 2016  
BEO/AKR/CMR

Taksationsmyndigheden har den 31. oktober 2016 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 122 af 6. februar 2015.

Afgørelsen er truffet af formanden Birgitte Egelund Olsen og ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 125.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.300.000 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 12. august 2016 samledes Taksationsmyndigheden på Stendyssevej 1.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Camilla Gabelgaard Rasmussen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Ejerne [REDACTED] var til stede.

For opstilleren mødte Uffe Christensen fra Lemvigegnens Landboforening.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. VE-lovens § 9, stk. 2
- Lokalplan nr. 1100 for Holstebro Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 7 til Holstebro Kommune Kommuneplan 2013
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Møgelvang. Holstebro Kommune, september 2015
- VVM-tilladelse til opstilling af vindmøller nordøst for Skave, 11. april 2016
- Anmeldelse af krav om værditab
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra OIS
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Under besigtigelsen blev der redegjort for Møgelvang-projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig samt de nære udendørs arealer.

Ejerne har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at det kommende vindmølleprojekt visuelt og støjmessigt vil indebære et værditab på deres ejendom. Det er ejernes opfattelse, at deres særlige udsigt til både natur og kulturarv forsvinder. Desuden bemærker de, at beboelsesejendommen ligger uden afskærmning i forhold til møllerne, og at de derfor formentlig vil blive udsat for gener i form af skyggekast og støj samt lavfrekvent støj. Ejerne gav under besigtigelsen udtryk for bekymring for, om et fremtidigt ønske om salg af ejendommen kunne indfries.

Opstilleren har under sagens behandling ikke haft bemærkninger hertil.

## **Taksationsmyndighedens afgørelse**

### **Lovgrundlaget**

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen 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.

### **Området**

Projektområdet er beliggende på Sønderhede i det åbne land nordøst for Skave. Området er mod nordvest afgrænset af Skavevej og mod sydøst af Møgelvang-

vej. Landskabet omkring vindmølleprojektet er relativt fladt. Området anvendes til landbrugsformål og fremstår med opdyrkede markenheder, spredt bebyggelse, mange levende hegn omkring markparceller, mindre bevoksninger samt større plantager. Inden for en kilometers afstand fra vindmøllerne ligger der i alt 17 boliger i det åbne land, hvoraf tre vil blive nedlagt ved projektets realisering. De bysamfund, der ligger tættest på projektområdet er Stendis, Skave, Djeld, Herrup og Hogager.

Området har et vist teknisk præg med bl.a. intensivt landbrug, råstofudvinding, asfaltproduktion samt flere veje, herunder Møgelvangvej, der løber nord om projektet. Landskabet er endvidere påvirket af en 400 kV højspændingsledning løbende øst-vest ca. 550 meter syd for den østligste mølle i projektet. Der er derudover flere tekniske anlæg i området i form af vindmøller. Der ligger nord-øst for projektområdet og inden for en afstand af ca. 1,3 km en ældre vindmøllegruppe ved Svendshedevej bestående af fire 1 MW vindmøller med en totalhøjde på 75 m. Møllerne ved Svendshedevej er opstillet i 2000. Sydvest for projektområdet står endvidere en enkelt 11 kW husstandsmølle på 25 meters højde. Afstanden til husstandsmøllen er ca. 2,3 km. Udenfor nærzonen ligger adskillige vindmøllegrupper, herunder seks vindmøller vest for Skave ca. 6,5 km fra Møgelvang-projektet samt et kommende større projekt på 21 vindmøller med en totalhøjde på 122 meter ved Hogager ca. 6 km syd for projektområdet.

## Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at vindmølleprojektet Møgelvang nordøst for Skave indebærer en opstilling af tre vindmøller med en totalhøjde på mindst 125 meter og op til 149,9 meter. Forholdet mellem navhøjde og rotordiameter forudsættes at være mellem 1:1,1 og 1:1,35 svarende til det af miljøministeriet anbefalede harmoniforhold.

Det forventes ifølge opstiller, at der ved Møgelvangprojektets realisering opstilles tre Vestas V117-3,45 MW vindmøller med en navhøjde på 91,5 meter og en rotordiameter på 117 meter, og dermed en totalhøjde på 149,9 meter samt et harmoniforhold på 1:1,28. Der vil være en indbyrdes afstand mellem møllerne på ca. 355 meter. Vindmøllerne opstilles på en ret linje i nordvest-sydøstgående retning parallelt med den eksisterende vindmøllerække ved Svendshedevej nordøst for Møgelvangvej.

Vindmøllernes udformning skal svare til traditionelle moderne danske vindmøller med rørtårn, tre vinger samt være i lys grå farve. Projektets møller skal fremstå ensartede. Der skal etableres lysafmærkning på møllerne, som konstant udsender lavintensivt fast rødt lys. Det følger endvidere af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen naboboliger i praksis må udsættes for mere end 10 timers reel udendørs skyggekast om året på udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til beboelsen. I vindmøllen vil der således være installeret et skyggesprogram.

Der er foretaget visualiseringer, støj- og skyggekastberegninger for de enkelte ejendomme, som har anmeldt krav om betaling for værditab. I støj- og skyggekastberegningerne er der medtaget støj hhv. skyggekast fra de eksisterende fire 1 MW vindmøller ved Svendshedevej samt husstandsmøllen øst for Skave. På baggrund af de oplysninger, der viser støj- og skyggekastsudbredelsen fra de eksisterende vindmøller, har Taksationsmyndigheden ved vurderingen af værditab taget højde for, at nogle ejendomme i forvejen er udsat for støj og skyggekast fra vindmøller.

## Beboelsesejendommen

Beboelsesejendom, der er opført i 1954, er et fritliggende parcelhus. Den samlede ejendom er på ca. 1,8 hektar. Stuehuset er opført i røde mursten med tegltag. Boligen er registreret med et boligareal på ca. 135 m<sup>2</sup> samt yderligere 104 m<sup>2</sup> som led i den anmeldte til- og ombygning. Boligen er i tre plan og fremtræder i fin stand, dog med en del mangler som følge af den igangværende ombygning. Endvidere hører der til ejendommen en række udbygninger. Opvarmning af beboelsen finder sted fra eget anlæg. Vandforsyning er fra privat, alment vandforsyningsanlæg.

I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsopholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet terrasser, have og dele af gårdsplads. Stuehuset er orienteret mod sydvest, mens udsynet fra bolig, have og terrasser endvidere er orienteret mod sydøst i retning af vindmølleprojektet. Boligen ligger ca. 400 meter fra Skavevej. Der er ca. 3,2 km til Viborgvej (rute 16), der løber mellem Viborg og Holstebro.

## Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at projektets nærmeste vindmølle vil blive placeret ca. 1107 meter fra boligen. Der er ca. 1.826 meter til den fjerneste mølle. Der er ca. 1643 meter til de nærmeste eksisterende vindmøller ved Svendshedevej. Vindmølleparken vil blive placeret sydøst for ejendommen. De kommende Møgelvang-møller vil være markant synlige fra dele af beboelsen og de nærmeste udendørs opholdsarealer, herunder særligt ejendommens terrasser og stue. Der er ingen afskærmning mellem møllerne og beboelsen.

Det lægges til grund, at der fra primære opholdsrum i form af stue og køkken under ombygning til kontor/soveværelse vil være et frit udsyn til alle møller i projektet. Der vil endvidere være direkte udsyn til møllerne fra gavlværelse på 1. salen orienteret mod sydøst. Fra haven samt terrasser i haven hhv. ud mod gårdspladsen vil der være næsten uhindret udsyn til mølleprojektet. Der vil endvidere være udsyn til projektet fra gårdspladsen samt ved til- og frakørsel fra ejendommen. Det er Taksationsmyndighedens samlede vurdering, at vindmølleprojektets visuelle påvirkning vil indebære et værditab på ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj fra de kommende og de eksisterende møller er på 34,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 36,4 dB(A) ved 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende vindmøller er til sammenligning på 26,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 26,8 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Da beboelsesejendommen ligger i det åbne land må støjen fra vindmøllerne ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s hhv. 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den samlede lavfrekvente støj fra den kommende og de eksisterende møller er beregnet til 10,3 dB(A) ved 6 m/s og 13,1 dB(A) ved 8 m/s. For de eksisterende møller udgør den lavfrekvente støj 4,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 7,3 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har noteret sig, at beboelsesejendommen ligger mere end 1 km fra næmeste vindmølle, og at den beregnede støj ligger væsentligt under støjkravene i forhold til områder til støjfølsom arealanvendelse. Beboelsen ligger ca. 400 meter fra Skavevej, og der var under besigtigelsen alene en begrænset vejstøj. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi, men alene i begrænset omfang.

Det samlede beregnede skyggekast årligt vil være på ca. 1 time og 43 minutter udendørs og 1 time og 36 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra medio januar til medio februar og igen fra ultimo oktober til medio november og vil forekomme i tidsrummet fra kl. ca. 08:10 til kl. ca. 09:30. Det forefindes ikke på nuværende tidspunkt skyggekast på beboelsesejendommen. I denne skyggekastberegning er der ikke taget hensyn til, om der ligger bygninger eller høj tæt beplantning mellem boligen og vindmøllerne, som reducerer skyggekastet. Det må dog antages, at skyggekastpåvirkningen af beboelsesejendommen ikke i realiteten vil blive væsentligt mindre end de anførte beregninger, idet beboelsesejendommen ligger åbent med direkte udsyn ud mod møllerne, dvs. uden afskærmning i form af beplantning eller bygninger. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastgener vil have en vis, om end begrænset indflydelse på ejendommens handelsværdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 1.300.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet). Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

### **Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse**

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan I anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen. I bør anmode om genoptagelse snarest efter, at I konstaterer de forhold, som I mener bør føre til genoptagelse. Vi vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis I mener, at der er begået væsentlige formelle fejl, eller at vi har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan I eller opstilleren anmode Taksati-

onsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

### **Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene**

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis I er uenige i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af jeres beboelsesejendom, 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. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis I mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan I anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. I kan som anført ovenfor i den situation også anmode os om at genoptage sagen, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



---

Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden