

[Redacted]

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 vedr. ejendommen Kikkenborgvej 10, 7570 Vemb, matrikel 1ac Melleby, Gjørding som følge af opstilling af vindmøller ved Kikkenborg i henhold til lokalplan nr. 164 for Lemvig Kommune – sagsnr. 12/1768

18. april 2013

BEO/HBK

Taksationsmyndigheden har den 27. marts 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Kikkenborgvej 10, 7570 Vemb, matrikel 1ac Melleby, Gjørding (herefter Rimmerhøj Plantage syd). Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 250.000 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. 11.550.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 17. januar 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Kikkenborgvej 10.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Hans Schmidt Jensen. Som sekretær for myndigheden mødte Helle Brondbjerg Knudsen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For ejeren mødte

[Redacted]
[Redacted] og
[Redacted]
[Redacted]

For opstilleren mødte Gunnar Lisby Kjær fra Kikkenborg Vindpark K/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbe-
kendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 164 for Lemvig Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009-2021 for
Lemvig Kommune
- Vindmøller ved Kikkenborg, VVM-redegørelse og miljørapport,
Marts 2012
- VVM-tilladelse til opstilling af 5 vindmøller ved vindmølleom-
råde 22 ved Kikkenborg, Lemvig Kommune, 23. november
2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- OIS ejendomsdata
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger fra VVM-redegørelsen
- Lokalplan nr. 79, september 1996 for et område til vindmølle-
gruppe i Skalstrup, Lemvig Kommune
- Lokalplan nr. 80, september 1996 for et område til vindmølle-
gruppe ved Kikkenborgvej, Møborg, Lemvig Kommune
- Partsindlæg fra anmelders advokat, modtaget 21. september
2012
- Partsindlæg fra opstiller, modtaget 5. oktober 2012
- Partsindlæg fra anmelders advokat, modtaget 28. november
2012
- Bilag til partsindlæg, modtaget 28. november 2012: 1) over-
sigtskort, 2) kort over området, 3) fotos fra ejendommen fra
august 2012, 4) jagtlejekontrakt for perioden 1. august 2011-
31. juli 2016, 5) lejekontrakt for beboelse knyttet til jagtleje-
kontrakt, 6) ejendomsmæglervurdering, herunder vurdering
af værditab som følge af Kikkenborg-projektet, med underbi-
lag, 7) fra sagen vedr. Vester Barde vindmølleprojektet: En
udtalelse fra forskere ved Danmarks Miljøundersøgelser vedr.
kronvildtet ved Barde Plantage indhentet af ejeren af Vester
Barde plantage til brug for bl.a. værditabsvurderingen efter
VE-loven,¹ 8) sagsøgers processkrift 1 i sagen om Vester Bar-
de Plantage om nedgang i antallet af skudt kronvildt samt syn
og skøn, 9) skønsmandens erklæring i sagen om Vester Barde
Plantage, 10) artikel fra Jagt, Vildt og Våben, årgang 2011 nr.
6 og 11) Orbicon rapport
- Underbilag til bilag 6, modtaget 28. november 2012: yderlige-
re kort fra arealinformation.dk, skovkort og bevoksningsbe-
skrivelse 2009, forsikringer, kort vedr. vandplaner og randzo-
ner, fredningsafgørelse vedr. Amstrup-søerne af 31. januar
1986, korrespondance med Lemvig Kommune vedr. pleje-
plansprojekt 2012, dispensation fra skovbyggelinje til 5 stk.
vindmøller ved Kikkenborg, Lemvig Kommune september

¹ Bilag til vurderingsrapport Barde Plantage – Vurdering af værditab ved lokalplanforslag 259 ab om vindmøller, udarbejdet af Silvaestate.

- 2012, bygningstegning af bolig, Kikkenborgvej 10 (matr. nr. 45), materiale vedr. tidligere byggesager og udstykninger, driftsregnskab for Rimmerhøj Plantage 2011-2012
- Tidligere jagtkontrakter vedr. Rimmerhøj Plantage fremsendt af anmelders advokat ved brev dateret 23. februar 2013 (Jagtlejekontrakt for perioden 1. august 2006 til 31. juli 2011 omfattende ca. 140 hektar, dele af matr. nr. 1ac; Jagtlejekontrakt for perioden 1. august 2001 til 31. juli 2006 omfattende ca. 140 hektar, dele af matr. nr. 1ac.)

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 Rimmerhøj Plantage syd er en skovejendom på ca. 153,8 hektar med fredskovspligt. Der er tale om et liebhaber i form af et stort uforstyrret skov- og naturområde, der finder anvendelse til skovdrift og jagt. Der er ikke en jagthytte eller lignende på ejendommen. Ejendommen er beliggende i umiddelbar forlængelse af ejendommen Rimmerhøj Plantage nord (matrikel nr. 45 Møborg Ejerlav, Møborg og matrikel nr. 21 Skalsstrup By, Nees), der også er ejet af [REDACTED]. I alt udgør ejendommene et areal på ca. 351 hektar.

Ejeren har indsendt et omfattende materiale til sagens belysning. Denne har sammenfattende gjort gældende, at Rimmerhøj Plantage i enhver henseende er en unik ejendom også set i forhold til, hvad Taksationsmyndigheden tidligere eller sædvanligvis behandler. Det er ejers opfattelse, at en vurdering af værditabet på ejendommen skal foretages ud fra en samlet vurdering af ejendommens tab. Ejeren henviser til forarbejderne til VE-loven, hvor det er anført, at det ikke er afgørende, hvorvidt der er beboelse eller ej på en ejendom. Det afgørende er derimod, om den konkrete ejendom lider et værditab.

Det er ejerens opfattelse, at ejendommen utvivlsomt vil lide et værditab, og det er ejerens vurdering, at ejendommens samlede værdi vil blive reduceret med 5.000.000 kr. Ejer henviser til det samlede tab på Rimmerhøj Plantage (dvs. både syd og nord). Der er i det fremsendte materiale redegjort for tabet. Ejer henviser til en række forhold, som især spiller ind ved en vurdering af værditabet, bl.a. møllernes afstand til ejendommen, tab af herlighedsværdi, risici for forringelse af bestanden af vildt i plantagen og området, lysmarkeringen på møllerne, støjniveauet, de visuelle gener, skyggekast, øget færdsel og uro, møllernes dominans og det forhold, at der er tale om en liebhavejendom.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil lide et værditab som følge af den påvirkning, som vindmølleprojektet vil have på ejendommens faste bestand af vildt. Det anføres, at der er en nærliggende risiko for, at forekomsten af vildt på ejendommen, særligt kronvildt, dåvildt, råvildt og flyvende vildt, vil blive påvirket negativt. Det gælder både under opførelsen af mølleparken, og når møllerne er i drift. Ejeren har oplyst, at der i dag er en stor bestand af kronvildt og råvildt og en fast mindre, men voksende, bestand af dåvildt. Der henvises især til nedgangen i afskydningstallene på hjortevildt i og omkring Vester Barde Plantage, der ifølge ejer alene kan være en følge af Vester Barde møllernes opførelse.

Endvidere gøres det gældende, at ejendommens herlighedsværdi vil blive væsentligt forringet, og at dette isoleret set vil udgøre et værditab på ejendommen. Der henvises til områdets store vidder, det ubrudte syn, roen og uforstyrreligheden, der i høj grad vil blive spoleret af mølleprojektets visuelle dominans, støj,

skyggekast og uro. Der henvises til skønsmandens vurdering i sagen vedr. Vester Barde Plantage samt en artikel i Jagt, vildt og våben (nr. 6/2011). I forhold til de eksisterende møller øst for plantagen, er det ejers oplevelse, at de alene skæmmer området meget lidt, da de kun er 70 meter høje og står langt væk.

Ejeren har sammenfattende fremhævet, at møllernes nærhed i forhold til ejendommen skal inddrages ved udmåling af værditabet, herunder placering inden for skovbyggelinjen og vingeslag meget tæt på skel, og at ejendommen i væsentligt omfang vil blive udsat for gener i form af støj, visuel dominans og skygge. Ejeren påpeger, at dette skal sammenholdes med, at ejendommen har status af liebhaveri med et begrænset og kræsent køberpotentiale. Det er oplyst og fremgår af sagens materiale, at den samlede Rimmerhøj Plantage (dvs. både syd og nord) siden foråret 2011 har været til salg hos mægler Asger Olsen A/S. Den samlede plantage er udbudt til prisen 31.500.000 kr., svarende til 90.000 kr. pr. hektar. Den vurderes af mægler at være 30.000.000 kr. værd, forudsat Kikkenborg-projektet ikke realiseres.

Ejeren har fremlagt dokumentation for den årlige jagtleje for den samlede Rimmerhøj Plantage (både syd og nord), som udgør 176.500 kr. Der er endvidere på Taksationsmyndighedens foranledning fremsendt jagtlejekontrakter for tidligere perioder (tilbage til 1. august 2001). Der er til jagtlejekontrakten knyttet en lejekontrakt for beboelsen (p.t. anvendt som jagthytte) beliggende på Rimmerhøj Plantage nord (matrikel nr. 45 Møborg Ejerlav, Møborg). Lejekontrakten lyder på en årlig leje på 42.000 kr. Såfremt jagtlejekontrakten opsiges, ophører lejemålet på beboelsen. Der er endvidere fremlagt driftsregnskab for det samlede indtægtgrundlag for skovning i Rimmerhøj Plantage (både syd og nord), hvoraf det fremgår, at årets resultat før skat i 2011/2012 var 382.252,44 kr., mens det i 2010/2011 var 131.146,10 kr.

Repræsentanterne for ejeren gjorde under besigtigelsen bl.a. gældende, at opstillingen af vindmøller vil påvirke ejendommen væsentligt, blandt andet som følge af ejendommens uforstyrrelsel, den ubrudte natur og herlighedsværdien. Der blev henvist til de fremsendte partsindlæg og dokumenter. Det blev især fremhævet, at ejendommen, der har været familieejet i ca. 30 år, stort set aldrig besøges af offentligheden. Vindmølleopsætningen vil ifølge ejer og dennes repræsentanter have væsentlige konsekvenser for både jagten, jagtopplevelsen og naturoplevelsen, herunder de rekreative værdier. I forhold til vildtet og vildtbestanden blev det anført, at den samlede plantage er så stor, at der er mulighed for at etablere områder, der er helt fri for forstyrrelser fra mennesker (såvel jægere som skovfogeder), hvilket også er blevet praktiseret. Det blev påpeget, at vurderingen efter VE-loven skulle tage udgangspunkt i ejendommen som en helhed og ikke fokusere på, at generne fra vindmøllerne ville være større ved ophold på den østlige del af ejendommen (der ligger nærmest møllerne) end i forhold til resten af ejendommen.

Repræsentant for opstiller gjorde under besigtigelsen gældende, at erfaringer fra adskillige tidligere projekter viser, at der ikke er nogen dokumentation for negativ påvirkning af bestanden af vildt efter etablering af nye vindmøller. Det blev især påpeget, at det i den konkrete sag endvidere burde inddrages, at der skulle nedtages fem eksisterende vindmøller, som er beliggende 200-300 meter længere væk end de nye vindmøller. Opstiller fandt derfor, at en påstand om en nedgang i bestanden allerede af den grund måtte afvises. Det blev fremhævet, at de nye vindmøller ville have en mere rolig visuel fremtoning, da omdrejningshastigheden af vingerne bliver reduceret fra nuværende 27 omdrejninger pr. minut til variabel 6-13 omdrejninger pr. minut. Opstiller gjorde endvidere gæl-

dende, at Kikkenborg-projektets realisering ikke vil påvirke skovdriften, herunder have indflydelse på indtægtsgrundlaget forbundet med skovdriften.

Opstiller påpegede under besigtigelsen, at der var en faktisk fejl i ejerens partsinlæg, idet det står anført under pkt. 6.4, at lysmarkeringen på møllerne ville være en konstant rød blinken. Det blev af opstiller oplyst, at lysmarkeringen ikke vil blinke, men der vil være et permanent lys, hvilket også fremgår af VVM-redegørelsen og kommuneplantillæggets rammebestemmelser. Endvidere fremførte opstillers repræsentant, at det vil være en meget lille skare af mennesker, der vil blive påvirket af møllerne, ligesom han påpegede, at det kun var dele af ejendommen, der ville blive påvirket. Jo længere ind i skoven man bevægede sig i retning væk fra vindmøllerne, des mindre betydning ville de således have. Opstillers repræsentant oplyste, at beregningerne for skyggekast og støj gælder i forhold til såkaldt "barmark", dvs. påvirkningen, hvis der ikke var træer, beplantning eller andet, der kunne afskærme såvel støj som skyggekast. I støjberegningerne tages der heller ikke højde for den baggrundsstøj, som der naturligt vil være fra træerne i en skov, især når det blæser.

Under besigtigelsen blev der endvidere redegjort for projektet, herunder placering af vindmøllerne i forhold til ejendommen. Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at Kikkenborg-projektet indebærer en opstilling af fem vindmøller på en lige linje fra sydvest mod nordøst med en mindsteeffekt på 2 MW hver og en totalhøjde på mindst 100 og maksimalt 149,9 meter. Rotordiameteren må maksimalt være 121 meter eller 36 % større end navhøjden. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas 3,3 MW med en totalhøjde på ca. 149,9 meter.

Anlæggets udstrækning fra sydligste til nordligste vindmølle er ca. 1,5 km. Den indbyrdes afstand mellem møllerne er ca. 375 meter. Vindmøllerne skal være ens med hensyn til navhøjde, type og farve mv. Området har været udlagt som potentielt vindmølleområde i "Kommuneplan 2009-2021 – Vindmølleplan for Lemvig Kommune", dog er der sket en ændring af bl.a. rammeområdets afgrænsning ved "Kommuneplantillæg nr. 9" til Kommuneplanen. Der fastlægges endvidere et konsekvensområde omkring vindmøllerne, hvor der ikke kan opføres nye enkeltboliger i det åbne land eller ny støjfølsom arealanvendelse. Vindmølleområdet afgrænses mod vest af Rimmerhøj Plantage, og alle møllerne i projektet står inden for skovbyggelinjen.

Som en forudsætning for projektets realisering skal fem eksisterende vindmøller, ca. 250 meter øst for de midterste møller i Kikkenborg-projektet, nedtages, inden de nye møller sættes i drift. De eksisterende møller, der ikke har været omfattet af værditabsordningen, har en totalhøjde på 67,5 meter og står på to parallelle rækker. De er af typen 600 kW NEG Micon og er opstillet i 1997. Den resterende tekniske levetid for møllerne i det eksisterende projekt er ca. 6 år. Opstiller vurderer, at den resterende faktiske levetid er ca. 15 år.

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, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllernes afstand fra ejendommen, vindmøllernes højde og de forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden fremhæver, at den i henhold til loven alene kan tage stilling til, om det fremlagte vindmølleprojekt vil påføre ejendommen et yderligere værditab, det vil sige et værditab ud over det, som de eksisterende vindmøller har påført ejendommen. Det påpeges endvidere, at det følger af lovens forarbejder, at "vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen".

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på ejendommen på 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i Kikkenborg-projektet vil blive rejst ca. 70 meter fra nærmeste skel til ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 1, der er den sydligste mølle i Kikkenborg-projektet. Mølle 2 vil blive placeret ca. 385 meter fra nærmeste skel, mens mølle 3, der er den midterste mølle i projektet, ligger ca. 680 meter fra nærmeste skel. Mølle 4 og mølle 5 vil blive placeret henholdsvis ca. 980 meter og ca. 1.290 meter fra nærmeste skel. Den nærmeste mølle i den eksisterende vindmøllepark øst for ejendommen står ca. 730 meter fra skel.

Kikkenborg-projektets møller vil blive placeret øst og nordøst for ejendommen. Nærområdet er karakteriseret ved at være et landbrugsområde med flere eksisterende vindmølleparker. Landskabet omkring Kikkenborg-vindmølleområdet er fladt med sparsom og spredt bebyggelse overvejende bestående af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Det er præget af opdyrkede markenheder brudt af mange levende hegn og mod vest afgrænset af den tætte lave plantagebevoksning, der udgør Rimmerhøj Plantage. Der vil fra det øst- og nordøstvendte skovbryn være åbent udsyn mod øst og nordøst til mølleområdet og alle møllerne, især de sydligste, hvortil der er kortest afstand, mens de nordligste møller i projektet vil stå længere væk og vil være delvist afskærmet af beplantning.

Området omkring Rimmerhøj Plantage og Kikkenborg er præget af udsyn til andre vindmøller. De nærmeste grupper med større vindmøller er Skalstrup Nord (3 møller på 150 meter), der ligger vest for Rimmerhøj Plantage i en afstand af ca. 1,7 km fra nærmeste skel til Rimmerhøj Plantage syd, Nees Hede (3 møller på 125 meter) der ligger ca. 2,8 km vest for ejendommen samt Bækmarksbro Sydvest/Fjordsidevej (3 møller på 140 meter), der ligger nordvest for ejendommen i en afstand af ca. 2,1 km fra skel. Endvidere findes der i nærzonen to grupper med mindre møller sydvest og vest for ejendommen: Gråkær (3 møller på 72 meter), der ligger i en afstand af ca. 1,9 km fra nærmeste skel samt Skalstrup Øst (5 møller på 67 meter), der ligger ca. 250 meter fra skel. Den sidstnævnte gruppe kan udskiftes til større møller. Ejendommen er som

følge af afstanden, de eksisterende møllers højde og den tætte plantagebeplantning ikke præget af udsyn til de fem eksisterende vindmøller øst for ejendommen eller de øvige vindmøllegrupper i området, herunder Skalstrup Øst-møllerne, medmindre man befinder sig i skovbrynet ud mod møllerne. Fra det nordøstvendte skovbryn vil der være åbent udsyn til de eksisterende møller, der skal nedtages, mens der fra det vestlige skovbryn vil være åbent udsyn til de fem Skalstrup Øst-møller. Ejendommen fremstår meget fredelig. Den ligger forholdsvis isoleret og har en begrænset vejadgang. Vejadgangen sker via Kikkenborgvej, der deler den samlede plantage i Rimmerhøj Plantage syd og Rimmerhøj Plantage nord.

Da der ikke er tale om en ejendom med beboelse, er der ikke udarbejdet støjberegninger for et konkret punkt på ejendommen. Det fremgår af de udarbejdede støjkurver (gengivet i bl.a. lokalplan nr. 164 for Lemvig Kommune), at en mindre del af Rimmerhøj Plantage syd vil blive udsat for støj over 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s, mens størstedelen af ejendommen vil blive udsat for støj over 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 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 i forhold til beboelse ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Det fremgår af de udarbejdede støjkurver, at dele af ejendommen vil blive udsat for lavfrekvent støj over 20 dB ved en vindhastighed på 8 m/s. Det må dog tages i betragtning, at lovkravet om maksimalt 20 dB alene gælder ved beboelse. Taksationsmyndigheden har forespurgt Lemvig Kommune om støjberegninger for Skalstrup Øst-møllerne. Det har ikke været muligt at fremskaffe selvstændige oplysninger herom. Der henvises derfor i det følgende til beregningerne gengivet i VVM-redegørelsen s. 111 ff. Støjkurverne for Skalstrup Øst-møllerne viser, at en begrænset del af Rimmerhøj Plantage-syd udsættes for støj over 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s, mens en større del af ejendommen udsættes for støj over 37 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s. Taksationsmyndigheden finder, at der ved realiseringen af Kikkenborg-projektet vil blive tale om forhøjede støjværdier, som vil kunne medføre visse øgede støjgener, der vil have en vis indvirkning på såvel jagt- som naturoplevelsen ved ophold på ejendommen. Idet der er tale om en plantage, hvor den naturlige baggrundsstøj må antages at være betydelig, især når det blæser, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil være tale om støjgener, som kan indebære et begrænset værditab på ejendommen. I vurderingen indgår også, at ejendommen i forvejen har vindmøller inden for en begrænset afstand til ejendommen (særligt Skalstrup Øst-møllerne, hvor nærmeste mølle står 250 meter fra skel), dog ingen så tæt på skel som mølle 1 i Kikkenborg-projektet.

Der er ikke lavet konkrete beregninger af skyggekast på ejendommen, da den er uden beboelse eller andet oplagt punkt for beregningen, fx en jagtthytte. Det fremgår af plangrundlagets kortmateriale over Kikkenborg-projektets skyggelinjer, at store dele af ejendommen kan blive udsat for langt mere end 10 timers skyggekast pr. år. Kommuneplanens og VVM-tilladelsens bestemmelser om, at der ikke må være naboer, der modtager mere end 10 timers skyggekast årligt, gælder ikke for denne ejendom, da den er uden beboelse. Der er ikke ved beregningerne taget højde for, at beplantning mv. vil have en afskærmende effekt. Taksationsmyndigheden har forespurgt Lemvig Kommune om skyggekastberegninger for de eksisterende vindmøller i området, men det har ikke været muligt at fremskaffe selvstændige oplysninger herom. Med henvisning til, at der vil være en væsentlig øget forekomst af skyggekast især ved ophold i eller nær skovbrynet, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Det bemærkes, at

det i denne vurdering indgår, at ejendommen er udsat for et begrænset skygge-kast fra de eksisterende møller. Det er endvidere lagt til grund, at plantagens træer i høj grad vil afskærme skyggekast længere inde i plantagen bortset fra der, hvor skyggekast rammer de øst-vestgående skovveje. I vurderingen indgår også, at de nye vindmøller vil have en lavere omdrejningshastighed pr. minut.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at indtægtsgrundlaget for skovdriften i Rimmerhøj Plantage syd ikke vil blive påvirket af de kommende møller i Kikkenborg-projektet, idet vindmølleprojektet ikke vil indbære driftsmæssige ændringer.

Den årlige samlede jagtleje for den samlede Rimmerhøj Plantage (både syd og nord) udgør 176.500 kr, dvs. ca. 500 kr. pr. hektar. Lejemålet løber frem til 31. juli 2016. Der er til jagten knyttet en adgang til beboelsen/jagthyttten beliggende på Rimmerhøj Plantage nord. Der betales en særskilt leje for denne adgang. Der er på Taksationsmyndighedens foranledning fremsendt jagtlejekontrakter for tidligere perioder. Den forudgående jagtlejekontrakt var gældende for perioden 1. august 2006 til 31. juli 2011 og omfatter ca. 140 hektar. Jagtlejeprisen var ca. 500 kr. pr. hektar. Prisen for samme areal i perioden 1. august 2001 til 31. juli 2006 var ca. 400 kr. pr. hektar. Der har ikke inden for de seneste 12 år været væsentlige udsving i jagtlejeprisen, som ikke kan skyldes den almindelige konjunktur. Den synes heller ikke umiddelbart påvirket af den opstilling af møller, som har fundet sted i nærområdet inden for den pågældende periode. Det er dog Taksationsmyndighedens vurdering, at da møllerne i det kommende Kikkenborg-projekt vil blive placeret inden for skovbyggelinjen og de sydligste af møllerne ganske tæt på ejendommens skel, vil det have en vis indvirkning på jagtoplevelsen og dermed jagtudlejningsmulighederne. Der vil endvidere være visse gener forbundet med støj, skyggekast og visuel dominans dog afhængigt af, hvor man befinder sig på ejendommen.

For så vidt angår vildtet har Taksationsmyndigheden noteret sig, at der i forbindelse med møllernes etablering og opstilling kan være tale om en forringelse af jagtmulighederne på ejendommen, men forringelsen må på det nuværende vidensgrundlag antages at være af midlertidig karakter. Det anførte støttes af udtalelser fra eksperter og sagkyndige om vindmøllers påvirkning af vildt²³⁴ herunder blandt andet oplysninger, der indgår i højesterets dom, som er gengivet i Ugeskrift for Retsvæsen 2010 side 714 ff. Det kan imidlertid ikke afvises, at en realisering af mølleprojektet kan medføre en forringelse af naturoplevelsen i forbindelse med jagt. Forringelsen vil efter Taksationsmyndighedens opfattelse påføre ejendommen et værditab i en salgssituation. I denne vurdering indgår også, at ejendommen i forvejen har udsyn til vindmøller og er udsat for påvirkning fra de eksisterende møller omkring ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at ejendommen er ca. 11.550.000 kr. værd. Det har især indgået i vurderingen, at der er tale om en liebhaverejendom, og at ejendommen er beliggende i umiddelbar forlængelse af ejendommen Rimmerhøj Plantage nord, der har samme ejer. Taksationsmyndigheden har ved vurdering af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i OIS, dens karakter og

² Opsætning af vindmøller ved Barde Plantage – konsekvenser for kronvildtbestanden, udtalelse fra Ulrik Lorenzen, skovrider, Skov- og Naturstyrelsen, dateret 6. januar 2010.

³ Notat: Hjortevildt og forstyrrelser af cand.scient. Elsemarie Kragh Nielsen.

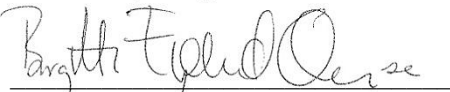
⁴ Spørgsmål og svar til Forskningschef Aksel Bo Madsen og akademisk medarbejder Carsten Riis Olesen.

beliggenhed samt omsætningshastigheden på denne type ejendomme ud fra de nuværende markedsfaktorer.

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



Birgitte Egelund Olsen

Formand for Taksationsmyndigheden