

[Redacted]  
[Redacted]  
[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 vedrørende beboelses-  
ejendommen Pindstrupvej 24, 7620 Lemvig som følge af opstilling af  
vindmøller ved Grønkærvej i henhold til lokalplan nr. 184 for Lemvig  
Kommune

24. november 2017  
CMR/ARØ

Taksationsmyndigheden har den 24. november 2017 truffet afgørelse  
om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§  
6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse  
nr. 1288 af 27. oktober 2016.

Afgørelsen er truffet af formanden Anita Rønne og ejendomsmægler  
Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på  
75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller som  
planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres beboel-  
sesejendom er ca. 650.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger  
1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 29. august 2017 samledes Taksationsmyndigheden på Pindstrupvej  
24, 7620 Lemvig.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var forman-  
den Anita Rønne og ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for  
myndigheden mødte Camilla Maria Gabelgaard Rasmussen fra Energi-  
net.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. 184 for Lemvig Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 17 til Kommuneplan 2013-13
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Grønkærvej/Foelbæk, Lemvig Kommune, november 2015
- 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.

Anmelderne har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at deres ejendom er en såkaldt liebhaverejendom, der ligger smuk med hedebacke eng, sø og skov samt med mulighed for god jagt. Ejendommen ligger derudover meget stille og fredeligt, som i tillæg til mennesker også er beboet af sjældne fuglearter såsom isfugl, vandstær, stor hornugle og ravn. Anmelderne bemærker ligeledes, at da de købte ejendommen i 1976 betalte de over ejendomsskatten en såkaldt "herlighedsværdi".

Under besigtigelsen, udtrykte anmelderne bekymring for, om ejendommen kan sælges efter opførelsen af de nye vindmøller.

## **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 ved Grønkærvej er beliggende som en del af det store hedesletteområde ved Klosterhede, der hovedsageligt er skabt af smeltevandsaflejringer ved afslutningen af sidste istid. Hedesletteområdet har overordnet set et ret udjævnet terræn, dog er landskabet i de nære

områder omkring vindmølleanlægget er præget af bevoksninger med terrænflade mod vandløbsforgreningerne, der løber til Flynder Å.

Der er ingen større samlinger af bebyggelser eller landsbyer i umiddelbar nærhed af vindmølleområdet. Bækmarksbro ligger ca. 2,7 km mod sydvest og er den nærmeste landsby, mens landsbyen Fåre ligger ca. 5 km mod Vest.

Omgivelserne til vindmølleområdet rummer flere beskyttede fortidsminder og diger, og den nærliggende Flynder Ådal er et landsskabelement af stor kulturhistorisk værdi. Middelalderkirken Flynder Kirke, som er den nærmeste kirke, ligger godt 2 km mod vest. Projektområdet grænser ligeledes op til Klosterheden, der er en fredsskov med rekreative interesser for friluftslivet.

Indenfor en afstand af 28 gange totalhøjden (4,2 km) fra projektområdet findes i dag tre 750 kW vindmøller i det udlagte vindmølleområde kaldet Foelbæk som nedtages, samt en husstandsvindmølle. Ca. 4,5 km mod vest findes der tre 500 kW vindmøller ved Ilkær.

## Projektet

Projektområdet ved Grønkærvej har middelhøje vindressourcer med en beregnet middelvindhastighed i rotorhøjde på ca. 7 m/s.

Produktionen fra de fem nye vindmøller er beregnet til ca. 52-56 millioner kWh årligt, hvorved mølleparkens elproduktion vil kunne dække ca. 12-13.000 husstandes årlige elforbrug.

Det fremgår af VVM-redegørelsen, miljørapporten og visualiseringsmateriale, at projektet omfatter opstilling af fem ens vindmøller af typen V126 3,6 MW med en rotordiameter på 126 meter og en navhøjde på 87 meter, svarende til en totalhøjde på 149,9 meter. Vindmøllerne vil blive placeret i en ret linje med en indbyrdes afstand på ca. 350 meter.

Projektområdet ved Grønkærvej ligger i et relativt tyndt befolket område med ca. 2,5 km fra det nærmeste samlede boligområde i Bækmarksbro. Der ligger 14 beboelser indenfor en radius af 1 km fra den nærmeste nye vindmølle, hvoraf Grønkærvej 20 og 24 nedlægges i forbindelse med projektet, fordi den maksimale støjgrænse ikke kan overholdes overfor disse to ejendomme. Der nedtages ligeledes i forbindelsen med projektet tre eksisterende vindmøller med en totalhøjde på 67 meter.

I beregningerne af støj og skyggekast indgår desuden påvirkningen fra tre eksisterende vindmøller ved Ilkær (Vest for projektområdet) samt husstandsvindmøller på Grønkærvej 36 og Fårevej 15.

Vindmøllernes udformning svarer til den traditionelle moderne danske vindmølle. Vindmøllerne er tre-vingede og har koniske rørtårne. Vindmøllerne leveres malet i lys grå farve og overfladen er behandlet, så de fremstår matte, hvorved refleksioner fra metal- og glasfiberoverfladerne minimeres.

Lemvig kommune har i VVM-redegørelsen fastsat, at ingen beboelse må påføres mere end 10 timers skygge om året i gennemsnit. Vindmølleop-

stiller har derfor installeret skyggestop på vindmøllerne, for at overholde en maksimal skyggekastpåvirkning af nabobeboelser på 10 timer årligt.

### **Beskrivelse af beboelsesejendommen og dens naturlige boligparcel og haveanlæg**

Boligen, der er opført i 1890, har et areal på 134 kvm i et plan. Beboelsesejendommen er hvidpudset med trævinduer og -døre og med eternittag. Herudover er der en garage og værksted bygget i samme stil.

I vurderingen af beboelsesejendommen er indgået selve beboelsen, og de nære udendørs opholdsarealer, der hører til boligen. Vurderingen har omfattet haven og terrasser samt indkørsel og gårdsplads.

### **Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på jeres beboelsesejendom på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet vil blive placeret ca. 695 meter fra beboelsesejendommen mens de øvrige fire møller er beliggende i en afstand på mellem 794-1.624 meter. De mindre eksisterende tre møller er beliggende i en afstand på mellem 1.695-1.902 meter fra boligen og vil blive nedtaget.

De nye vindmøller vil blive placeret sydøst for ejendommen. I Taksationsmyndighedens vurdering indgår, at der fra de primære opholdsrum i form af køkken, spisestue og stue i begrænset omfang vil være udsyn til vindmøllerne. Dette gælder særligt til vindmølle 5, hvor en del af nacellen og vingerne vil række op over udbygningen med garage. Udsynet til vindmølle 4 vil også kunne påvirke ejendommen visuelt, men primært i vinterhalvåret, idet udsynet i sommerhalvåret vil være delvis afskærmet af et eksisterende læhegn af træer mellem ejendommen og vindmøllerne.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være et begrænset udsyn til møllerne fra dele af gårdspladsen, terrassen, tilkørslen til ejendommen og dele af haven. Det er særligt mølle nr. 5 og mere begrænset mølle nr. 4, der vil få betydning visuelt, idet boligen ligger i et skovområde, som i øvrigt skærmer for udsynet til vindmøllerne.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra de nye møller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 26,8 dB(A) ved 6 m/s og 29,7 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på

op til 38,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40,5 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011). Støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land må ikke overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 0,9 dB(A) ved 6 m/s og 4,3 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 10,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,1 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at ejendommen ligger fredeligt tilbagetrukket lidt fra vejen af egen grusvej.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil påvirke ejendommens handelsværdi.

I forbindelse med skyggekast, vil det årlige skyggekast efter beregningerne på ejendommen kunne udgøre 9 timer og 56 minutter indendørs og 12 timer og 32 minutter udendørs med de nye vindmøller. Der er ingen skyggepåvirkning fra de eksisterende vindmøller. Det følger af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at ingen beboelse må påføres mere end 10 timers skyggekast om året i gennemsnit. Der installeres derfor et skyggestopsprogram, som hindrer at beboelsesejendommen udsættes for mere end 10 timer. Dette indgår i Taksationsmyndighedens vurdering.

Der vil kunne forekomme skyggekast fra vindmølle 5 i perioden fra ultimo september til ultimo oktober og igen fra ultimo februar til ultimo marts fra kl. 07:30 til kl. 9:00 og fra vindmølle 4 fra ultimo oktober til udgangen af november og igen fra start januar til medio februar fra kl. 9.00-10:00. Taksationsmyndigheden vurderer, at skyggekast fra mølle 3 ikke vil påvirke ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil påføre beboelsesejendommen et værditab. Taksationsmyndigheden har noteret sig, at skyggekastpåvirkningen på de primære opholdsarealer vil kunne finde sted i morgentimerne i vinterhalvåret, hvor der kun i meget begrænset omfang vil være afskærmning fra den mindre skovbevoksning.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres beboelsesejendom er ca. 650.000. 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 Taksationsmyndigheden 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 uenig 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



---

Anita Rønne  
Formand for Taksationsmyndigheden