

**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 Rammedigevej 60, 7620 Lemvig som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 142 for Lemvig Kommune – sagsnr. 11/473**

Taksationsmyndigheden har den 17. oktober 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Rammedigevej 60, 7620 Lemvig. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.**

### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 12. oktober 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Rammedigevej 60, 7620 Lemvig.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Emine Kayan fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [REDACTED].

For opstilleren mødte Gunnar Lisby Kjær.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2001 for en vindmøllepark mellem Ramme og Dybe
- Lokalplan nr. 111 for en vindmøllepark med 5 møller mellem Ramme og Dybe, juni 2003, Lemvig Kommune
- Vindmøller nord-vest for Ramme i Lemvig Kommune. Vurdering af virkningen på miljøet, juli 2003, Ringkjøbing Amt

- Lokalplan nr. 142, 2008 for placering af en vindmølle ved vindmølleparken mellem Ramme og Dybe, februar 2009, Lemvig Kommune
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger
- E-mail-korrespondance mellem Vestas og Skovgaard Invest ApS vedr. udskiftning af eksisterende V80 mølle til V80 prototype på Ramme-siten af 1. juni 2010
- E-mail-korrespondance mellem Vestas og Skovgaard Invest ApS vedr. V80 2MW Mk8 Ramme Planning sketch for installation and de-installation of Metmasts.jpg af 28. juli 2010
- Brev fra Vestas til Skovgaard Invest ApS vedr. opsætning af Vestas V80-2.0 MW demonstrationsmøller (0-serie) af 23. august 2010
- E-mail-korrespondance mellem Vestas og Gunnar Lisby Kjær vedr. støjberegning Ramme af 24. januar 2011

Vindmølleprojektet indebærer en udskiftning af 5 møller opstillet på baggrund af lokalplan nr. 111/2003 for en vindmøllepark med 5 møller og VVM-redegørelse for opsætning af 6 vindmøller fra juli 2003. Den 6. mølle i projektet, der blev opstillet på baggrund af lokalplan nr. 142/2008 for placering af en vindmølle og VVM-redegørelsen fra 2003, udskiftes ikke. Lemvig Kommune har tilkendegivet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en ny VVM-redegørelse, samt at det gældende plangrundlag ikke strider mod den påtænkte udskiftning. Vindmøllerne skal igennem værditabsordningen, da de er at betragte som nye møller, eftersom naceller, vinger og aptering i tårn udskiftes.

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 lide et værditab ved udskiftningen af de 5 eksisterende møller, da møllerne vil forårsage skyggekast og gener i øvrigt, hvilket vil gøre ejendommen mere vanskelig at sælge. Ejeren har yderligere gjort gældende, at de nye møllers status af 'test-møller' vil medføre, at disse med jævne mellemrum skal udskiftes, hvilket vil indebære øget aktivitet omkring møllerne. Ejeren har anmodet opstiller om, at denne udarbejder en visualisering, der viser, hvilken betydning udskiftningen vil have, samt at der gives indsigt i, med hvilken frekvens opstiller påregner at udskifte møllerne.

Under besigtigelsen redegjorde opstiller for projektet. Opstiller oplyste, at projektet omhandler en udskiftning af 5 eksisterende V80 møller med 1 V80 prototypemølle og 4 demonstrations/0-serie-møller. Mølle 6 i vindmølleparken vil ikke blive udskiftet. Prototypemøllen (mølle 5) er opstillet. Formålet med udskiftningen er at kunne gennemføre et testprogram på de nye møller. De nye møller er visuelt magen til den nuværende version af møllen, bortset fra at der på de nye møller er installeret en køler på møllehatten. De nye møller har, som de eksisterende møller, en installeret effekt på 2,0 MW pr. vindmølle og en totalhøjde på maksimalt 100 meter. De nye vindmøller vil have stort set samme dimensioner og farve som de nuværende vindmøller, ligesom skygge- og støjbelastningen vil være tilsvarende den eksisterende belastning. Opstiller oplyste, at der ville kunne være tale om en marginalt lavere støj fra de nye møller. Opstiller anførte, at

der ved projektets gennemførelse er en klar forventning om en begrænset trafik til og fra de nye møller.

#### **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 ikke vil forårsage værditab på din ejendom. Taksationsmyndigheden påpeger, 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 bemærket, at den nærmeste mølle i projektet er placeret ca. 544 meter fra ejendommen. Rækken af møller, der er placeret horisontalt på ejendommen, vil, som de nuværende møller, ligge mod nord. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse og levende hegn. Området mellem Ramme og Dybe er i høj grad præget af udsyn til øvrige vindmøller, vindmølleparker samt master mv.

Boligen er orienteret mod hhv. syd og nord. Ejendommens primære udendørs opholdsarealer er haven og terrassen, som er placeret nord for boligen. Fra haven er udsynet til møllerne i et vist omfang afskærmet af havens bevoksning samt driftsbygning. Udsynet fra terrassen er endnu mere begrænset. Fra ejendommens gårdsplads er der fra den sydlige ende udsyn til udsnit af møllerne, mens der ved indkørslen til ejendommen er frit udsyn til møllerne. Fra de primære opholdsarealer i boligen er de visuelle gener begrænsede som følge af havens beplantning. Taksationsmyndigheden har i sin vurdering særligt lagt vægt på, at opstillingen af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale erstatter de fem eksisterende møller. Taksationsmyndigheden finder ikke, at de visuelle gener vil blive forværret som følge af udskiftningen. Det forudsættes, at udskiftningen ikke medfører en øget støjbelastning. Der vil endvidere ikke opstå øgede skyggemæssige gener som følge af udskiftningen. Der henvises til punkt 12 i Kommuneplantillæg nr. 26/2001 for en vindmøllepark mellem Ramme og Dybe, hvorefter der skal installeres miljøstop, hvis der optræder skyggekast ud over 10 timer årligt som reelværdi.

Taksationsmyndigheden påpeger, at myndigheden i henhold til lovgrundlaget alene kan tage stilling til, om det fremlagte vindmølleprojekt isoleret set vil påføre din ejendom et yderligere værditab. Det finder Taksationsmyndigheden ikke er tilfældet.

Det følger af lovens § 6, stk. 1, at værditabsordningen alene omfatter tab forårsaget ved "opstilling af en eller flere vindmøller". Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at en øget trafik i forbindelse med de nye møller ikke vil foranledige et værditab i lovens forstand. Der henvises til, at ordningen supplerer de almindeligt gældende ulovbestemte naboretlige erstatningsregler.

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

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden