

[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. beboelsesejendommen Voldervej 40, 7620 Lemvig som følge af opstilling af vindmøller ved Volder Mark i henhold til lokalplan nr. 165 for Lemvig Kommune**

15. september 2014  
BEO/JNJ

Taksationsmyndigheden har den 15. september 2014 truffet afgørelse vedrørende værditab på ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6 - 12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011, som ændret ved lov nr. 641 af 12. juni 2013. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 125.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.600.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 % af beboelsesejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 4.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 27. maj 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Voldervej 40.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden Birgitte Egelund Olsen og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretærer for myndigheden mødte Signe Maj Holm og Jennifer T. Jensen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For ejeren mødte [Redacted] og [Redacted], samt [Redacted] som ejendomsrådgiver.

For opstilleren mødte Gunnar Lisby Kjær fra Volder Mark K/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 165 for Lemvig Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 10 Lemvig Kommuneplan 2013-25
- VVM-redegørelse og Miljørapport, 6 vindmøller ved Volder Mark, juli 2013, Lemvig Kommune
- VVM-tilladelse til at opstille 6 vindmøller ved Volder Mark, vindmølleområde 8, 20. december 2013
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklamationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Ejers begrundelse for anmeldelse af krav om værditab, dokument udleveret under besigtigelsen den 27. maj 2014

Der blev foretaget en besigtigelse af beboelsesejendommen og de nære uden-dørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har gjort gældende, at der vil være udsyn til store møller fra ejendommens terrasse, stue og gårdsplads. Ligeledes har ejeren anført, at der vil blive et produktionstab på ejendommens solcelleanlæg grundet skyggekast fra de kommende møller.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren gjorde bl.a. gældende, at der ville være flere visuelle gener forbundet med det kommende mølleprojekt, særligt som følge af dets placering syd for boligen og haven samt på grund af de kommende vindmøllers størrelse sammenlignet med de eksisterende møller ved Volder Mark. Udover det visuelle finder ejer, at der vil være gener i form af støj, skyggekast og lysglimt. Det påpeges endvidere, at ejers ægtefælle er dagplejemor, og at det er usikkert, om hun vil kunne fortsætte dette arbejde efter mølleprojektets realisering. Der blev udtrykt bekymring særligt for støjen, samt dagplejebørnenes hhv. forældrenes usikkerhed i forhold til de nye større møller.

Det er anført af ejers repræsentant, ejendomsrådgiver [REDACTED], at der vil være et værditab på beboelsedelen på 400.000 kr. Det fremgår af opgørelsen, at der er tale om en beregning ud fra markedsprisen. Der redegøres dog ikke nærmere for opgørelsen af tabet. Det blev oplyst, at der forelås planer om at udvide beboelsen ved at udbygge 1. salen med et værelse oven på tilbygning med fladt tag.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejerens bolig samt de nære udendørsarealer.

## Taksationsmyndighedens afgørelse

### Lovgrundlaget

Efter § 6, stk. 1 og 4, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 % 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

Området omkring mølleområdet Volder Mark er et landbrugsområde. Landskabet er åbent og forholdsvis fladt. Det er præget af opdyrkede markenheder, enkelte læhegn samt en spredt bebyggelse, som overvejende består af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme.

Nærområdet er i høj grad præget af eksisterende vindmøller. Ved Volder Mark-projektets gennemførelse vil der ske en udskiftning af de tolv eksisterende møller. Vindmøllerne har en navhøjde på 40,5 meter og en rotordiameter på 42 meter. Møllernes totalhøjde er på 61,5 meter, og de er placeret i tre rækker med fire vindmøller i hver. Det følger af VVM-redegørelsen og Miljørapporten, at de eksisterende vindmøllerne har en teknisk levetid på 20 til 25 år, hvilket indebærer en restlevetid på møllerne på 3 til 8 år.

Der er yderligere 29 møller inden for en afstand af 4,5 km fra de nye møller. Sydvest for mølleområdet ligger prøvestationen for store vindmøller ved Høvsøre, hvor der pt. står 4 vindmøller, men ifølge det gældende plangrundlag er der mulighed for at opstille op til 5 møller med en totalhøjde på 165 meter. Inden for nærområdet ligger endvidere 2 grupper med store vindmøller. Ved Fåre står 3 møller med en totalhøjde på 133,5 meter, mens der ved Ramme står 6 møller med en totalhøjde på 100 meter. Der er desuden 2 grupper af mindre vindmøller ved Fjaltring og Ilkær. Ved Fjaltring vil vindmøllerne kunne udskiftes til vindmøller op til 100 meter, mens der ved Ilkær kan ske udskiftning til møller over 100 meter. En gruppe af mindre møller sydøst for Ramme kan ikke udskiftes til større møller. Der er ca. 1,3 km. fra Volder Mark-projektet til det nærmeste eksisterende vindmølleområde (Fåre). Der går endvidere en mindre el-ledning øst om vindmølleområdet, som forbinder Vemb og Ramme. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

## Projektet

Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at der ved Volder Mark-projektet opstilles 6 vindmøller med en effekt på ca. 3,3 MW hver og en maks. totalhøjde på 149,9 meter. Vindmølleområdet ligger i den vestlige del af Lemvig Kommune få kilometer fra Vestkysten. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas V117 3,3 MW med en totalhøjde på ca. 149,9 meter. Møllerne vil have en navhøjde på ca. 91,5 meter, mens deres rotordiameter vil være ca. 117 meter. De opstilles på en lige række og med en indbyrdes afstand på knap 340 meter. Møllerne placeres fra sydvest til nordøst. Vindmøllerne skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv., og skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys.

Ved realiseringen af Volder Mark-projektet vil de 12 eksisterende vindmøller blive nedtaget. Nettiøslutning af de nye vindmøller må først ske, når de eksisterende møller er nedtaget.

Vindmølleområdet er i Lemvig Kommunes Kommuneplan 2009 - 2021 udlagt som vindmølleområde. De nærmere rammer for etablering af Volder Mark-projektet er fastlagt ved Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2009 - 2021, Lemvig Kommune, samt Lokalplan nr. 165, Lemvig Kommune.

## Ejendommen

Beboelsesejendommen beliggende Voldervej 40 er et stuehus til en landbrugs-ejendom med flere driftsbygninger og et jordtilliggende på ca. 10 hektar. Boligen - der er velholdt og fra 1953 - er opført i røde sten og med tegltag. Tilbygningen til det oprindelige stuehus har fladt tag. Boligen er på ca. 225 m<sup>2</sup> inkl. ca. 95 m<sup>2</sup> 1. sal registreret til beboelse. Der var under besigtigelsen en igangværende lettere renovering af arealet omkring trappeopgang til 1. sal. I vurderingen af beboelsesejendommen er endvidere indgået de nære udendørsarealer i form af terrasse og have samt dele af gårdsplads og indkørsel. Ejendommens solcelleanlæg er placeret på taget af en driftsbygning.

## Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det kommende projekt er mølle nr. 3, der er placeret ca. 851 meter fra boligen. Projektets 6 møller vil blive placeret fra sydvest til sydøst for ejendommen.

I vurderingen er indgået, at området omkring beboelsesejendommen i høj grad er præget af udsyn til eksisterende vindmølleparker. Der er fra boligen og de nære udendørsarealer direkte udsyn til de eksisterende vindmøller ved Volder Mark samt flere øvrige mølleparker, herunder særligt vindmøllerne ved Fåre - hhv. Fjaltring. Der er ca. 840 meter fra boligen til den nærmeste eksisterende mølle ved Volder Mark.

Boligen ligger ca. 2,8 km fra vindmølleparken ved Fåre, ca. 2,65 km fra møllerne Øst for Ramme samt ca. 2,95 km fra møllerne ved Fjaltring. Voldervej - der er en let trafikeret bivej - løber umiddelbart øst for boligen og de nære udendørsarealer. Boligen er beliggende ca. 10 - 15 meter fra vejen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ved mølleprojektets realisering vil blive direkte udsyn fra beboelsesejendommen og de nære udendørsarealer til de kommende 6 møller ved Volder Mark. Der vil fra boligen være udsyn til mølleprojektet fra alle rum orienteret mod syd, øst og vest, herunder begge stuer og alle værelser i stueplan og på 1. sal. Fra stuerne er der udsyn fra store panoramavinduer, mens der fra 1. salen er udsyn fra gavlvinduer hhv. ovenlysvinduer i værelser og trappeopgang. Fra boligens resterende rum vil der ikke være udsyn til det kommende mølleprojekt. Der vil fra de nære udendørsopholdsarealer være udsyn til de kommende vindmøller, uanset hvor man placerer sig. Særligt fra terrassen og haven på boligens sydside vil der være fuldt udsyn til alle møller i projektet.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den beregnede støj fra møllerne er på 38 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40 dB(A) ved 8 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 ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den beregnede støj fra de eksisterende møller ved Volder Mark - der vil blive nedtaget forinden de nye møller tilsluttes - er på 38,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 39,9 dB(A) ved 8 m/s.

Den lavfrekvente støj er beregnet til 12,3 dB ved 6 m/s og 13,9 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Der foreligger ingen beregninger af lavfrekvent støj fra de eksisterende møller.

Det lægges til grund i Taksationsmyndighedens vurdering, at det beregnede årlige skyggekast er på ca. 9 timer og 48 minutter udendørs hhv. 8 timer og 12 minutter indendørs. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden fra primo oktober til primo marts i tidsrummet fra ca. kl. 7.45 til 11.30. Det er møllerne nr. 3 til 6, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast, herunder særligt mølle nr. 4. De eksisterende møller giver ikke anledning til skyggekast.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din beboelsesejendom er ca. 1.600.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af boligen og de nære udendørsarealer lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Vi har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området samt ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet). Vurderingen af ejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdiansættelse, hvorvidt ejers ægtefælle kan fortsætte som dagplejemor. Der er således ikke tale om et tab, som vil kunne indgå i en værditabsvurdering efter lov om fremme af vedvarende energi. Det bemærkes endvi-

dere, at arbejdsmiljøforhold ikke har indgået i vurderingen efter lovens bestemmelser.

Da værditabet overstiger 1 %, jf. § 6, stk. 4, i lov om fremme af vedvarende energi, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. 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.

Hvis møllerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan du eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

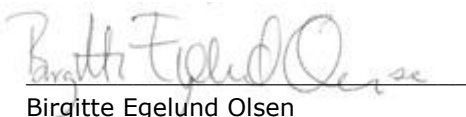
### **Klagevejledning**

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Hvis du er uenig i afgørelsen, herunder vores vurdering af værditabet og værdien af din ejendom, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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.

Hvis dumener, at Taksationsmyndigheden har begået fejl ved selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan du anlægge sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden