

[Redacted]

**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

15. marts 2012  
BEO/HKU

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Hejringvej 10 som følge af opstilling af vindmøller ved Hejring i henhold til lokalplan nr. 50B/2011 for Mariagerfjord Kommune og lokalplan nr. 383 for Viborg Kommune – sagsnr. 11/958**

Taksationsmyndigheden har den 23. januar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Hejringvej 10. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 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. 1.450.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 10. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Hejringvej 10.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [Redacted].

For opstilleren mødte Bo Schøler og Tina Heide (EuroWind Energy A/S).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 383 for Viborg Kommune. August 2011

- Lokalplan nr. 50b for Mariagerfjord Kommune. August 2011
- Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2009-2021 for Viborg Kommune vindmølleområde 05.VM.02\_T14
- Kommuneplantillæg nr. 1b til Kommuneplan 2009-2021 for Mariagerfjord Kommune vindmølleområde HVI.V.1
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Hejring. Viborg og Mariagerfjord Kommune, november 2010.
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale
- Dokumentationsmateriale vedrørende visualisering, modtaget i Energinet.dk den 12. januar 2012
- Beregninger af støj- og skyggekastværdier

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af den korte afstand til vindmøllerne. Dette vil indebære, at møllerne vil have stor negativ visuel betydning både konkret i forhold til ejendommen, herunder udsynet fra ejendommen, og i landskabet mere generelt. Det er endvidere påpeget, at støjniveauet ligger tæt på grænseværdien. Ejerne har udtrykt en særlig bekymring for gener som følge af lavfrekvent støj. Ejerne har anført, at skyggekastet på ejendommen må forventes at ville medføre betydelige gener. Der er særligt henvist til boligens placering i forhold til møllerne. Ejerne har endvidere gjort gældende, at vindmøllernes lysmarkering vil kunne forringe ejendommens værdi. Det er ejernes opfattelse, at en realisering af vindmølleprojektet vil kunne gøre ejendommen usælgelig.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejerne gav endvidere udtryk for, at de mente, at det udarbejdede visualiseringsmateriale var misvisende.

Under besigtigelsen redegjorde opstilleren for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejernes bolig og have, samt støj- og skyggekastberegninger. Det fremgår af plangrundlaget, at Vindpark Hejring-projektet indebærer opstilling af 5 vindmøller på én række med en kapacitet på 3 MW hver og en totalhøjde på 125 meter. Møllerne er Vestas møller af typen V90-3,0 MW. Mølleområdet krydser kommunegrænsen, idet der opstilles 2 stk. vindmøller i Viborg Kommune hhv. 3 stk. møller i Mariagerfjord Kommune. Anlæggets udstrækning fra nordligste til sydligste vindmølle er ca. 1,1 km.

Opstilleren tilkendegav, at de ville få verificeret det udarbejdede visualiseringsmateriale, hvilket er sket efter besigtigelsen, jf. sagens dokumenter.

### **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 ejen-

dommens 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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 866 m fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret vest og sydvest for ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder og mange lange læhegn samt træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Udsynet fra ejendommen ud mod Vindpark Hejring-mølleområdet er åbent. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller. Som følge af højden og afstanden vil Hejring-vindmøllerne medføre en markant ændring af udsynet fra ejendommen, og de vil blive oplevet som tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er der udsyn til enkelte landbrugsanlæg i tilknytning til nærliggende gård.

Boligen er orienteret mod syd. Der er fra boligen udsyn til vindmøllerne. Fra stueplan vil der fra bl.a. køkken med spiseplads og stuen være udsyn til vindmøllerne, mens der fra 1. salen vil være udsyn fra et ovenlysvindue. Fra de udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til vindmøller fra haven og terrassen. Udsynet ud til møllerne er skråt mod vest, og det afskærmes til en vis grad af ejendommens beplantning, særligt når der er løv på træerne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne samlet set vil medføre en vis værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,5 dB(A) ved 6 m/s og 41,4 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (BEK nr. 1284 af 15/12/2011) 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. Taksationsmyndigheden bemærker, at der er tale om støjværdier, som kan medføre visse gener, og finder på den baggrund, at der vil være tale om støjgener, som samlet set vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 6 timer og 38 minutter årligt i perioden fra medio august til medio april i tidsrummet mellem kl. 15.00 og 20.00. Med henvisning til genens tidsmæssige udstrækning, tidspunktet, den sparsomme afskærmning i form af beplantning i forhold til rummene i stueplan samt ejendommens udendørs opholdsarealer er det Taksa-

tionsmyndighedens vurdering, at der vil opstå skyggekastgener, som samlet set vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 1.450.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Taksationsmyndigheden fremhæver, at opstilleren efterfølgende har foretaget kontrol af det udarbejdede visualiseringsmateriale, og at der ikke er konstateret fejl heri. Taksationsmyndigheden bemærker hertil, at skulle det senere vise sig, at visualiseringsmaterialet afviger væsentligt fra de faktiske forhold, kan I anmode Taksationsmyndigheden om genoptagelse af jeres sag.

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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



---

Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden