

**Front Office**

Tonne Kjærsvvej 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 Kirkedalsvej 128 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. 11/912**

Taksationsmyndigheden har den 23. januar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Kirkedalsvej 128. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

**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. 2.950.000 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 Kirkedalsvej 128.

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
- Beregninger af støj- og skyggekastværdier

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling. Ejendommen er et nedlagt landbrug, der efter renovering og istandsættelse fremstår som en lystejeendom. Ejendommen er ca. 3600 m<sup>2</sup>.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe væsentligt i værdi på grund af gener i form af støj samt skyggekast fra de projekterede vindmøller. Det er ejernes opfattelse, at det vil være yderst vanskeligt at sælge ejendommen, hvis mølleprojektet realiseres.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Under besigtigelsen redegjorde opstilleren for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers 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 gjorde særligt opmærksom på, at vindmølle 4 vil blive udstyret med skyggestop således at ejendommen ikke påføres mere end de anbefalede 10 timers skyggekast årligt.

#### **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 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 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 730 meter fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret øst for ejendommen.

Området er et udpræget landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder og mange lange læhegn samt træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller og vindmølleparker. Som følge af højden vil vindmøllerne 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 elmastere samt landbrugsanlæg i tilknytning til de omkringliggende gårde. Kirkedalsvej løber endvidere tæt op ad ejendommen.

Ejendommen, der fremstår pæn, velholdt og inden for de seneste år er blevet gennemgribende renoveret, er delvist orienteret ud mod mølleområdet. Der er fra ejendommens gårdsplads, have og terrasse udsigt hen over en mindre sø ud mod de nye vindmøller. Derudover vil vindmøllerne være synlige fra boligens 1. sal. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i den konkrete situation vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 40,1 dB(A) ved 6 m/s og 43,0 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 vurderer, at der vil være tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 14 timer og 52 minutter årligt i perioden fra ultimo februar til medio november i tidsrummet mellem kl. 5 og 10. Det er oplyst, at vindmølle nr. 4 vil blive udstyret med skyggestop, således at miljøministeriets anbefaling om, at nabobeboelser ikke påføres mere end 10 timers skyggekast årligt, overholdes. Skyggestopet betyder, at skyggegenerne begrænses til perioderne medio august til ultimo november samt medio februar til medio april i tidsrummet mellem kl. 7 og 9. Med henvisning til den tidsmæssige udstrækning samt den delvise afskærmning, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der også ved skyggestop på mølle nr. 4 vil være tale om skyggekastgener, der samlet kan medføre et værditab.


Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.950.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens

generelle stand og særegenhed samt omsætningshastigheden på ejendomme i området 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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



---

Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden