

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 96 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. 11/771

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 96. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 150.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 2.100.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 11. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Kirkedalsvej 96.

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
- Mail fra ejerne af 19. december 2011 fremsendt til Energinet.dk med vedhæftet mægler vurdering
- Mail fra ejerne af 11. januar 2012 fremsendt til Energinet.dk med oplysninger om Kommuneplan 2009-2021 for Mariagerfjord Kommune

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. Ejendommen er en velholdt nedlagt landbrugsejendom med 3,5 hektar jordtilliggende.

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 har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi på grund af gener i form af støj og skyggekast fra de projekterede vindmøller. Det anføres, at der vil være udsyn til vindmøllerne fra alle ejendommens primære opholdsarealer, herunder bl.a. stue, spisestue og soveværelse. Ejerne understreger, at netop udsigten fra ejendommen var en af de primære grunde til, at de købte den. Det er ejernes opfattelse, at en realisering af mølleprojektet vil indebære, at ejendommen bliver yderst vanskelig at sælge. Mølleprojektet har konkret betydet, at ejerne har fravalgt at bygge en ny terrasse på boligens sydside.

Efter besigtigelsen har ejerne rettet henvendelse til Taksationsmyndigheden, idet de ønskede at påpege, at vindmølleområdet ved Hejring ikke var udpeget som vindmølleområde i Kommunalplan 2009-2021 for Mariagerfjord Kommune ved ejendommens køb den 16. marts 2010. Der henvises til, at det på Mariagerfjord Kommunes hjemmeside er angivet, at kommunalplanen først blev offentliggjort den 23. og 24. marts 2010 i kommunens lokale aviser.

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 knap 1,1 km.

Opstiller anførte under besigtigelsen, at kommuneplanen, som udlagde området omkring Hejring som potentielt vindmølleområde, blev vedtaget af Byrådet i december 2009, og at den forrige ejer, ejendomsmægleren eller ejers advokat i forbindelse med købet burde have oplyst ejer om vindmølleplanerne, og at ejer i forbindelse med fastsættelsen af købsprisen burde være blevet kompenseret for det forhold, at der var udlagt et potentielt vindmølleområde forholdsvist tæt på ejendommen.

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 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 653 meter fra ejendommen. Møllerne vil blive placeret sydøst 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 afskærmet af et læhegn, der ikke står på ejernes ejendom. Som følge af højden og afstanden vil Hejring-vindmøllerne medføre en ændring af udsynet fra ejendommen, og de vil blive oplevet som dominerende i forhold til det omgivende landskab. Bag driftsbygningerne fra nordøst mod sydvest løber el-ledninger og elmaster hen over ejendommen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog er der udsyn til enkelte landbrugsanlæg i tilknytning til de nærliggende gårde.

Boligen er orienteret mod syd hhv. nord. Der er fra boligens syd- og østvendte rum samt og størstedelen af haven udsyn til møllerne gennem et læhegn, der ifølge visualiseringen vil afskærme møllerne i deres fulde højde. Det lægges til grund, at der vil være et begrænset udsyn til møllerne om sommeren, hvor der er løv på træerne i læhegnet. Fra boligens stueplan, der er hævet ca. 1 m og 25 cm i forhold til havens niveau, vil der fra stue, spisestue og kontor være udsyn til alle møllerne i projektet gennem læhegnet. Fra 1. salen vil der være udsyn fra soveværelsets gavlvindue til de nordligste møller samt fra badeværelset til alle projektets møller fra et større ovenlysvindue. Fra de udendørs opholdsarealer i haven vil der være et begrænset udsyn til møllerne om sommeren som følge af

havens bevoksning samt at der er løv på læhegnet. Der vil ikke være udsyn fra gårdspladsen, bortset fra et eventuelt begrænset udsyn til udsnit af enkelte møller fra den nordligste del af gårdspladsen, hvor der er et mindre overdækket opholdsareal. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed, og det forhold at der er tale om en meget velholdt ejendom, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne i den konkrete situation vil medføre en vis værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,6 dB(A) ved 6 m/s og 41,2 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 samlet set vil kunne indebære et vist værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i 5 timer og 11 minutter i perioden fra ultimo september til medio marts i tidsrummet mellem kl. 7.30 og 10. Hvis der ses bort fra læhegnets afskærmning, vil der kunne forekomme skyggekast fra alle møllerne, dog primært fra de nærmest beliggende møller. Med henvisning til læhegnets afskærmning, herunder at denne afskærmning vil være mindre, når der ikke er løv på træerne, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der i et begrænset omfang vil kunne opstå skyggekastgener, som kan påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden bemærker, at I har indgået aftale om køb af jeres ejendom den 16. marts 2010 for 2.250.000 kr. Der blev lyst endeligt skøde på ejendommen den 18. maj 2010. Ejendommens sidste udbudspris er ifølge bolia.dk 2.345.000 kr. Ejendommen blev erhvervet med et afslag på 95.000 svarende til et afslag i prisen på ca. 4 procent.

Taksationsmyndigheden bemærker endvidere, at udkast til Kommuneplan 2009-2021 for Mariagerfjord Kommune var fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 3. september til den 29. oktober 2009. Vindpark-Hejring-området var ikke med i den indledende høring. Området blev inddraget i udkastet til kommuneplan i forbindelse med tilretningen af kommuneplanen på baggrund af de af indkomne ideer, forslag og bemærkninger, jf. kommuneplanens "Kortbilag 2.5 Tekniske anlæg", hvor området ses markeret som et potentielt vindmølleområde. Området indgik således i det udkast til Kommuneplan 2009-2021 for Mariagerfjord Kommune, som Byrådet i Mariagerfjord Kommune vedtog den 17. december 2009. På det tidspunkt, hvor ejerne erhvervede ejendommen, var der således vedtaget en kommuneplan, hvoraf det fremgik, at der i ejendommens umiddelbare nærhed var udpeget et potentielt mølleområde. Det fremgår af Mariagerfjord Kommunes hjemmeside, at den vedtagne kommuneplan er offentliggjort den 23. marts og 24. marts 2010 i lokale aviser. Pligten til at foretage offentlig bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af en kommuneplan følger af planlovens § 30. Fra offentliggørelsesdatoen skal planen være offentlig tilgængelig. Det konkrete projekt vedrørende Vindpark Hejring har været offentliggjort på Mariagerfjord Kommunes hjemmeside i perioden 11. maj til 8. juni 2010 efter annoncering i lokalaviser, og der blev i forbindelse med debatfasen afholdt et borgermøde. På baggrund af debatfasen besluttede Kommunen den 9. august 2010 at fremme projektet, herunder bl.a. at der skulle udarbejdes en VVM-redegørelse.

Det falder uden for Taksationsmyndighedens kompetence efter VE-loven at vurdere, hvorvidt den forrige ejer, ejendomsmægleren eller ejers advokat i forbin-

delse med købet burde have oplyst ejer om vindmølleplanerne, og hvorvidt ejer i forbindelse med fastsættelsen af købsprisen burde være blevet kompenseret for det forhold, at der var udlagt et potentielt vindmølleområde forholdsvist tæt på ejendommen.

I Taksationsmyndighedens vurdering af hvorvidt der foreligger et værditab efter VE-lovens bestemmelser indgår bl.a. områdets karakter, afstanden til møllerne, møllernes visuelle påvirkning af ejendommen, de forventede genevirkninger i form af støj og skyggekast, ejendomspriserne i området samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de foreliggende markedsfaktorer, ejendommens værdi og stand, muligheder og restriktioner i medfør af det kommunale plangrundlag samt tinglysningsbladet for ejendommen samt betragtninger vedrørende egen skyld, jf. lovforarbejderne til VE-loven (særligt bemærkningerne til lovforslagets § 6). Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at det værditab, der forårsages på ejendommen, som følge af opstillingen af vindmøller i ejendommens umiddelbare nærhed, ikke er forårsaget af anmelders køb af ejendommen. Tabet er i en sådan situation udelukkende forårsaget af opstillingen af vindmøller, og det forhold, at ejendommen er blevet handlet i forbindelse med planlægningen af vindmølleopstillingen, ændrer ikke herpå. Forholdet mellem sælger og køber i forbindelse med handlen, herunder om sælger eller sagkyndig bistand burde have oplyst køber om vindmølleplanerne, vil ikke indebære, at opstiller ikke skal betale for et værditab på ejendommen forårsaget af mølleopstillingen. Forholdet vil således ikke have indvirkning på Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.100.000 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.

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