



**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. ejendommen Kvisselholtvej 72, 9330 Dronninglund som følge af opstilling af vindmøller ved Pulsen i henhold til lokalplan nr. 32-T-12.01 for Brønderslev Kommune – sagsnr. 10/6175**

6. februar 2013

SHM/SMH

Taksationsmyndigheden har den 6. februar 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Kvisselholtvej 72, 9330 Dronninglund. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren Højgaard Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 95.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 885.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 3. oktober 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Kvisselholtvej 72.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren Højgaard Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

Ejeren var til stede.

For opstilleren mødte Ulrik Lunden og Peter Thomsen.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 32-T-12.01 for Brønderslev Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 6 for Brønderslev Kommune

- Miljørapport – VVM og Miljøvurdering – Vindmøller ved Pulsen. Brønderslev Kommune, 2011.
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har gjort gældende, at møllerne vil være synlige fra grunden og beboelsen. Der vil være store gener som følge af støj på grund af de store glasfacader og ovenlysvinduer, samt udestue, der benyttes året rundt. Dette gør ejendommen lydfølsom. Ejer anfører, at det indendørs kan høres, når et rutefly passerer i 30.000-fods højde.

Ejeren drog endvidere visualiseringen i tvivl. Han henviste til, at det punkt, hvor mølle 1 – der er den mølle, der kommer til at stå nærmest ejendommen – skal opstilles, er synligt i marken fra hans have, og at man derfor vil kunne se mølle 1 fra haven. Det er derfor ikke retvisende, når visualiseringen af møllerne set fra haven skjuler bl.a. mølle 1 og 5 bag beplantningen på naboejendommen.

Taksationsmyndigheden har på baggrund heraf indhentet en kommentar hertil fra det firma, der har lavet visualiseringerne for opstiller. Firmaet fastholder, at visualiseringen er retvisende.

Den 29. januar 2013 foretog formanden og den sagkyndige en ny besigtigelse.

Ejeren var til stede.

For opstilleren mødte Ulrik Lunden og Peter Thomsen.

Parterne havde lejlighed til at udtale sig om sagen. Formanden redegjorde for praksis vedrørende genoptagelse.

### **Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lovebekendtgørelse 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.

Det foreliggende projekt indebærer opstilling af 6 vindmøller af typen Vestas V90 med 90 m rotordiameter og 80 m navhøjde. Det giver en totalhøjde til vindgespids på 125 m. Forholdet mellem rotordiameter og navhøjde er 1,13. Vindmøllerne er tre-vingede og har koniske rørtårne. Vindmøllerne leveres malet i lys grå farve, og overfladerne er behandlet, så de fremstår matte. Vindmøllernes rotorhastighed varierer fra 8,6 til maksimalt 18,4 omdrejninger pr. minut. Det forventes, at vindmøllerne monteres med lysafmærkning af hensyn til flytrafikken. I henhold til de almindeligt gældende regler monteres på nacellen af hver mølle to lyskilder med lavintensivt rødt lys, som er tændt konstant. Der monteres dog en vandret afskærmning af lyskilderne, således at lyset stort set ikke ses fra terræn i nærområdet. De seks vindmøller opstilles på to rette linjer med ens afstand mellem møllerne. I forslaget står vindmøllerne med en indbyrdes afstand på 450 m i rækkerne, hvilket svarer til 5 gange rotordiameteren. Mellem rækkerne er 384 m, der svarer til 4,3 gange rotordiameteren. Vindmøllerne opstilles i et relativt fladt terræn ca. kote 10, hvor den nordøstligste dog står ca. 2 m højere i terræn.

Landskabet omkring mølleområdet er fladt og åbent. Det er præget af dyrkede marker, spredt bebyggelse samt skovområder og læhegn. Cirka 3 km nordvest for de kommende vindmøller står to vindmøller, hvor den ene mølle har en kapacitet på 150 kW og en totalhøjde på 34,5 m, og den anden mølle har en kapacitet på 120 kW og en totalhøjde på 41,5 m. Sydøst for mølleområdet ligger en rapsmøllefabrik.

Boligen er et etplanshus opført i gule teglsten med built-up tag. Den er opført i 1964 og har et boligareal på 145 m<sup>2</sup> med tilhørende udestue på 21 m<sup>2</sup>, udhus på 35 m<sup>2</sup> og garage på 23 m<sup>2</sup>. Huset er beliggende på plan grund på 5.080 m<sup>2</sup>, som henligger som græsplæne, køkkenhave m.v. Vandforsyning sker fra privat almen vandforsyning, og der er afløb til nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 95.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er ca. 667 m. Den nærmeste mølle er mølle 1, der er den sydligste mølle i projektet.

Vi har ved vurderingen lagt til grund, at mølle 1 og mølle 5 vil være synlige fra en stor del af haven, og at man formentlig vil kunne se samtlige møller fra forskellige steder, men ikke på én gang, og for nogle møllers vedkommende er de kun synlige fra steder på grunden, som ikke kan betegnes som primære uden-dørs opholdsarealer.

Der vil ikke være gener i form af skyggekast på ejendommen.

Opstillingen af vindmøllerne i projektet vil medføre visse støjgener på ejendommen. Støjpåvirkningen fra møllerne kan komme op på 38,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,1 dB(A) ved en vindstyrke på 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 13,0 dB ved 6 m/s og 19,3 dB ved 8 m/s.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 885.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår ovenfor.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi, har du 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 du er uenig i afgørelsen, 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 lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



---

Søren Højgaard Mørup  
Formand for Taksationsmyndigheden