

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

23. november 2011
SHM/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Finderupvej 31, 9500 Hobro som følge af opstilling af vindmøller ved Døstrup i henhold til lokalplan nr. 48/2010 for Mariagerfjord Kommune – sagsnr. 11/206

Taksationsmyndigheden har den 21. november 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Finderupvej 31, 9500 Hobro. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsaut. ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at det er meget tvivlsomt, om opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom, men at tabet i hvert fald ikke overstiger 50.000 kr. Værditabet vil derved ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til over 20 mio. kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 28. september 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Finderupvej 31, 9500 Hobro.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren H. Mørup, og statsaut. ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Dorte Udengaard Hansen fra Energinet.dk.

For og med ejeren, [redacted], møde Helle Larsen (Advokathuset Mariager Fjord). Desuden var [redacted] til stede.

For opstilleren mødte Jakob Kortbæk (advokat og partner i Eurowind), Tine Bredahl Heide (erhvervsjurist) og Bo Schøler (projektleder).

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 48/2011
- VVM-redegørelse, Vindmølleområde ved Døstrup/Finderup
- Kommuneplantillæg nr. 2 til Mariagerfjord Kommuneplan 2009-2021, Vindmølleområde ved Døstrup/Finderup
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegning
- Visualiseringsbilleder
- Partsindlæg fra adv. Helle Larsen (mail modtaget den 4. november 2011)
- Partsindlæg fra opstiller (mail modtaget den 7. november 2011)

Til sagens belysning blev der under besigtigelsen udleveret:

- 3 siders håndskrevet notat fra anmelder vedr. gener pga. vindmøller

Efter besigtigelsen blev der indhentet følgende oplysninger af Energinet.dk:

- Oplysninger om vindmøllers påvirkning af køer (Videncentret for Landbrug)

Afdelingen for Kvæg ved Videncentret for Landbrug har oplyst, at den ikke er bekendt med dokumentation for, at vindmøller har stressende effekt på kvæg. Afdelingen har bl.a. oplyst, at køer reagerer på ukendt støj, men at de vænner sig til det.

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

Ejeren har gjort gældende, at der vil være et driftstab, fordi møllerne vil påvirke køernes velbefindende, idet køerne afgræsses på de arealer, der ligger mellem 150-600 m fra møllerne, ligesom møllerne vil kunne ses og høres fra stalden. Køerne vil efter ejerens opfattelse reagere negativt på skyggekast og støj fra møllerne. Der vil yderligere være tab af jagtleje. Ejeren har desuden gjort gældende, at der vil være visuelle gener fra de primære udendørs opholdsarealer. Ejeren har endelig gjort gældende, at der vil være gener i form af skygge og glimt samt støj på bolig- og arbejdsarealer.

Opstilleren henlede Taksationsmyndighedens opmærksomhed på, at der i stalden er et ventilationsanlæg, der støjer væsentligt mere, end vindmøllerne vil komme til at gøre.

Ejernes advokat har i et partsindlæg vedrørende oplysninger fra Videncentret for Landbrug om vindmøllers påvirkning af kvæg argumenteret for, at den risiko, der kan være for, at kvæg vil være påvirket af vindmøller, vil have væsentlig indflydelse på prisdannelsen for ejendommen. Hun har påpeget, at køerne vil være udsat for støj, når de græsser, og om vinteren, når de er i stalden.

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 vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Det foreliggende projekt indebærer opstilling af 5 vindmøller med en effekt på hver 3 MW i en bue i et område beliggende ca. 2-2,5 km øst for motorvej E45 og nord for landsbyen Døstrup. Tårnene er koniske og rørformede med en navhøjde på 80 m. Rotoren har tre vinger, der hver har en længde på 44 m. Møllerne forventes således at få en totalhøjde på 125 m. Rotoren drejer med en statisk hastighed på op til 16,1 omdrejninger pr. minut. Møllen vil være i drift ved vindhastigheder mellem 3 m pr. sekund og 25 m pr. sekund.

Ejendommen er på ca. 101,8 ha, hvoraf ca. 95 ha er støtteberettiget. Boligen er på 229 m², udnyttet i 1½ plan og i virkelig god stand. Boligen er fuldt isoleret og har gode termovinduer. Opvarmning sker ved staldvarme. Der er velanlagt haveanlæg og gårdsplads samt driftsbygninger på i alt ca. 3.199 m², herunder bl.a. nyere løsdrifts spaltstald med to stk. malkerobotter. Der er plansiloanlæg og gylleanlæg. Ejendommen drives økologisk.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at det er meget tvivlsomt, om opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom, men at tabet i hvert fald ikke vil overstige 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at ejendommens samlede værdi er så betydelig, at den ikke kan antages at blive påvirket nævneværdigt af de forventede gener. Myndigheden bemærker herved, at vindmøllerne ikke vil være synlige fra terrassen og kun fra en del af haven, ligesom boligen kun har meget begrænset udsyn til møllerne, bortset fra et værelse på 1. sal. Vindmøllernes visuelle påvirkning på ejendommen må antages at være stort set uden betydning for ejendommens værdi, idet det bemærkes, at ejendommen har karakter af en landbrugsproduktions ejendom og fremtræder som sådan. Støjen fra møllerne vil kunne give anledning til visse gener, idet støjen ved 6 m pr sekund vil kunne være op til 40,5 dB og ved 8 m pr. sekund op til 43,5 dB. Det skal imidlertid sammenholdes med, at der på ejendommen i forvejen er støj fra f.eks. ventilationsanlæg. Endelig indgår det i vurderingen, at der i gennemsnit vil forekomme skyggekast i 10 timer om året, men at møllerne kun i begrænset omfang er synlige fra boligen, og at det ikke kan forventes, at der vil være skyggekast i stuen eller på terrassen.

Der foreligger efter det oplyste ikke videnskabeligt belæg for at antage, at køer påvirkes negativt af vindmøller. Taksationsmyndigheden finder det ikke sandsynliggjort, at ejendommens værdi påvirkes negativt af frygt for ukendte påvirkninger fra vindmøller på køer. Det bemærkes herved, at køerne under besigtigelsen var udsat for væsentligt mere støj fra udluftningsanlægget end den støj, vindmøllerne vil forårsage. Desuden er køerne også udsat for eksisterende støj i området, når de græsser, f.eks. fra motorvejen.

Værditabet vil under alle omstændigheder ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til over 20 mio. kr. Taksationsmyn-

digheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens størrelse, beliggenhed og karakter, oplysningerne i BBR om driftsbygningerne samt boligens størrelse, indretning og vedligeholdelsesstand.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden