

**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

19. oktober 2011  
SHM/DUH

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Truehøjvej 11, 9500 Hobro som følge af opstilling af vindmøller ved Døstrup i henhold til lokalplan nr. 48/2010 for Mariagerfjord Kommune – sagsnr. 11/168**

Taksationsmyndigheden har den 28. september 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Truehøjvej 11, 9500 Hobro. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsaut. ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 200.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom ikke er over 2,5 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 28. september 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Truehøjvej 11, 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] mødte Helle Larsen (Advokathuset Mariager Fjord). [redacted]

For opstilleren mødte Jakob Kortbæk (advokat og partner i Eurowind), Tine Bre Dahl Heide (erhvervsjurist), 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

Under besigtigelsen udleverede anmelders advokat, Helle Larsen (Advokathuset Mariagerfjord), følgende materiale:

- Salgsoplysninger fra OIS vedr. Truehøjvej 1 og 11
- Kort fra Google Maps med afstand mellem de 2 ejendomme

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

Ejeren har gjort gældende, at der vil være visuelle gener samt støj og skygge-kast fra de projekterede vindmøller.

#### **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 statistisk 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. 1,4 ha, som er udlagt i have, sø og gårdsplads. Boligen er på 154 m<sup>2</sup>, og udnyttet i 1½ plan, hvortil kommer 46 m<sup>2</sup> kælder. Boligen er gul-/hvidmalet og har tegltag og nyere ophævet terrasse mod syd. Der er egen sø i den sydlige ende af grunden. Boligen fremstår indvendigt i meget god stand, og der er brugt gode materialer, bl.a. nyere spisekøkken og nyere badeværelse. Boligen har kælder med værksted og fyrrum med oliefyr. Endvidere er der brændeovn.

Til ejendommen hører nogle udhuse i gulmalet murværk og med nyere tegltag samt dobbeltgarage og lade/hestebokse.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på kr. 200.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at vindmøllerne kommer til at stå i en afstand af 625-1.520 m fra boligen, og at de alle vil være klart synlige fra haven og terrassen samt spise-stuen og i mere begrænset omfang fra stuen, ligesom de vil kunne ses fra soveværelset. Vindmøllernes visuelle påvirkning på ejendommen må antages at få væsentlig betydning for ejendommens værdi. Støjen fra møllerne vil kunne give anledning til visse gener, idet støjen ved 6 m pr sekund vil kunne være op til 38,6 dB og ved 8 m pr. sekund op til 41,6 dB. Der vil i gennemsnit forekomme skyggekast i 3 timer og 7 minutter om året ved boligen. Da skyggekastet vil forekomme i november-januar, vil det kun have begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom ikke er over 2,5 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens størrelse, beliggenhed og karakter samt boligens størrelse, indretning og vedligeholdelsesstand.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov 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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



---

Søren H. Mørup  
Formand for Taksationsmyndigheden