

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 7, 9500 Hobro som følge af opstilling af vindmøller ved Døstrup i henhold til lokalplan nr. 48/2010 for Mariagerfjord Kommune – sagsnr. 11/169

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 7, 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 150.000 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 3,5 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 7, 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.

Ejeren,

[Redacted name and address]

For opstilleren mødte Jakob Kortbæk (advokat og partner i Eurowind), Tine Bredahl 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 deklamationer
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegning
- Visualiseringsbilleder

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 støjgener, da stuehusets opholdsarealer og opholdsarealer tæt på huset alle er vendt mod møllerne.

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. 13,3 ha. Boligen er på 165 m² og udnyttet i 1½ plan. Boligen er gulmalet med eternittag. Den er isoleret i hulmur og på loft. Opvarmning sker ved oliefyrt og fastbrændsel. Der er hovedsageligt gulmalede og velholdte udhuse med stålpladetage, dog er der eternittag på en længe. 6 ha. af ejendommens jordtilliggende er udlejet. Der er på ejendommen en sø. Der er en del beplantning på ejendommens jorder, og de er drevet økologisk. Ejendommen har velholdt haveanlæg og gårdsplads.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at vindmøllerne kommer til at stå i en afstand af 974-1.925 m, og at de alle er klart synlige fra haven, terrassen, stuen og spisestuen samt soveværelset. Vindmøllernes visuelle påvirkning på ejendommen må på den baggrund antages at få en vis betydning for ejendommens værdi. Støjen fra møllerne vil kunne give anledning til visse, begrænsede gener, idet støjen ved 8 m pr. sekund vil kunne være op til 37,5 dB. Der vil ikke kunne forekomme skyggekast ved boligen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom ikke er over 3,5 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