

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 Truehøjvej 9, 9500 Hobro som følge af opstilling af vindmøller ved Døstrup i henhold til lokalplan nr. 48/2010 for Mariagerfjord Kommune – sagsnr. 11/199

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 Truehøjvej 9, 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 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom ikke er over 9.900.000 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 9, 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 ejerne, [REDACTED], mødte Helle Larsen (Advokathuset Mariager Fjord).

For opstilleren mødte Jakob Kortbæk (advokat og partner i Eurowind), Tine Breddahl 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)

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

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

- Oplysninger om vindmøllers påvirkning af høns (Videncentret for landbrug)

Afdelingen for Fjerkræ ved Videncentret for landbrug har oplyst, at den ikke er bekendt med dokumentation for, at vindmøller har stressende effekt på høns, men at det dog ikke helt kan udelukkes, at det er tilfældet, for så vidt angår udegående høns.

Ejerne har gjort gældende, at der vil være visuelle gener samt støj og skyggekastgener, idet ejendommens primære opholdsarealer udenfor, herunder terrasse og opholdsarealer i gården, er vendt mod møllerne. Ejerne har yderligere gjort gældende, at der vil være et produktionstab, idet det udendørs opholdsareal for hønsene er beliggende mellem huset og møllerne. Ifølge ejeren skræmmes høns normalt af lys, skygge og støj.

Ejernes advokat har i et partsindlæg vedrørende oplysninger fra Videncentret for landbrug om vindmøllers påvirkning af høns argumenteret for, at den risiko, der kan være for, at høns vil være påvirket af vindmøller, vil have væsentlig indflydelse på prisdannelsen for ejendommen. Ejendommen er indrettet til økologisk ægproduktion og vil, hvis møllerne opføres, tabe betydeligt i værdi, idet produktiviteten må formodes at falde betydeligt, og ejendommen derfor i virkelighed ikke vil kunne afhændes til det formål, den er indrettet til og har været drevet som i en længere periode.

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. 31,8 ha. Heraf ca. 28 ha med hektarstøtte. Boligen er på 184 m², hvortil kommer en udestue på 28 m². Boligen er udnyttet i 1½ plan og opført i røde sten, med eternittag og built-up tag på en mindre del. Opvarmning sker ved oliefyr og brændeovn. Der er velholdt haveanlæg og ophævet terrasseanlæg foran udestuen. Udhusene består dels af stort hønsehus, beklædt med stålprofilplader og med eternittag, dels af et gulstens hønsehus med eternittag. Endvidere er der ældre hvidkalket maskinhus/lade.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at vindmøllerne kommer til at stå i en afstand af 696-1.671 m, og at navnlig de to nærmeste møller vil være meget synlige fra terrassen og udestuen, ligesom de også vil kunne ses fra soveværelset. Den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må på den baggrund antages at få en vis 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 37,4 dB og ved 8 m pr. sekund op til 40,5 dB. Der vil i gennemsnit forekomme skyggekast i 34 minutter om året ved boligen. Da skyggekastet vil forekomme i december-januar, vil det kun have begrænset betydning for ejendommens værdi.

Der foreligger efter det oplyste ikke videnskabeligt belæg for at antage, at høns påvirkes negativt af vindmøller. Taksationsmyndigheden finder det ikke sandsynliggjort, at ejendommens værdi påvirkes negativt af frygt for ukendte påvirkninger af vindmøller på høns.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom ikke er over 9.900.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens størrelse, beliggenhed og karakter, oplysningerne i BBR om driftsbygningerne samt boligens størrelse, indretning og vedligeholdelsesstand.

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



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden