

[REDACTED]

**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 Genvej 5, Øster Børsting, 7850 Stoholm som følge af opstilling af vindmøller ved Øster Børsting i henhold til lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune – sagsnr. 12/1449**

27. maj 2013  
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 25. marts 2013 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Genvej 5, Øster Børsting. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 90.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 4.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 14. marts 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Genvej 5, Øster Børsting, 7850 Stoholm.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [REDACTED]

For opstilleren mødte Bo Schøler og Tine Bredahl Heide fra Eurowind Project A/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 405 for Viborg Kommune
- Tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2009-2021 for Viborg Kommune
- Vindmøller ved Øster Børsting, Miljørapport med VVM-redegørelse og miljøvurdering, Viborg Kommune
- VVM-tilladelse til 2 vindmøller ved Øster Børsting, meddelt af Viborg Kommune den 3. december 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- Mail fra opstiller den 18. og 19. marts 2013 med oplysninger om montering af skyggestyring for ejendommen og nye 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. Ejendommen, der er en landbrugsejendom med landbrugspligt, består af en bolig på ca. 170 m<sup>2</sup> opført i 1973 samt en række driftsbygninger, som udgør garage, stald, samt lade. Ejendommen har et jordtiliggende på ca. 19,6 hektar, hvor størstedelen er beliggende omkring ejendommen.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da den vil blive skæmmet af møllerne, og der vil opstå støj- og skyggekastgener. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren påpegede, at det kunne give problemer ved et eventuelt salg, at der er møller så tæt på ejendommen. Det blev endvidere fremhævet, at beplantningen ud mod mølleområdet har en begrænset levetid, og at der var planer om at fjerne denne.

Under besigtigelsen blev der redegjort for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Det fremgår af plangrundlaget og VVM-tilladelsen, at Øster Børsting-projektet indebærer en opstilling af to vindmøller med en effekt på ca. 3 MW hver og en maks. totalhøjde på mellem 139 og 141 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive af typen Vestas V112 3,0 MW med en totalhøjde på ca. 140 meter. Møllernes navhøjde vil være ca. 84 meter og rotordiameteren ca. 112 meter. Den indbyrdes afstand mellem møllerne vil blive ca. 340 meter. Vindmøllerne, der skal være ens med hensyn til højde, proportioner, farve mv., skal afmærkes med lavintensivt fast rødt lys. Ved den sydligste mølle opstilles et fælles målerhus med transformatorstation. Vindmølleområdet har været udlagt som potentielt vindmølleområde i Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2009-2021 – Vindmølleplan for Viborg Kommune. Området er delvist ændret ved Tillæg nr. 32 til kommuneplanen offentliggjort den 6. december 2012, idet området er udvidet mod syd og indskrænket mod nord. VVM-tilladelsen er givet på betingelse af, at ingen beboelse påføres skyggekast i mere end 10 timer pr. år. Det følger endvidere af VVM-tilladelsen, at opstilling og drift af vindmøllerne skal foregå, som der er redegjort for i miljørapporten, og i overensstemmelse med lokalplanen og kommuneplantillægget.

Efter besigtigelsen har opstiller fremsendt oplysninger om, at der monteres skyggestyring på mølle 1 og 2, således at der ikke vil være skyggekast på ejendommen.

### **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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden påpeger, at det følger af lovens forarbejder, at "vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen".

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 90.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle 2 (den nordligste mølle), der er placeret ca. 720 meter fra boligen, mens mølle 1 ligger ca. 815 meter fra boligen.

Øster Børsting-projektets møller vil blive placeret sydvest for ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er let kuperet. Det er præget af opdyrkede markenheder brudt af levende hegn og mindre arealer med bevoksning. Bebyggelsen er spredt og består overvejende af nuværende eller tidligere landbrugsejendomme. Udsynet fra ejendommen ud mod Øster Børsting-projektet er åbent. Som følge af højden vil vindmøllerne medføre en ændring af landskabet omkring ejendommen. Træer og bevoksning på ejendommen vil dog yde en vis afskærmning af udsynet fra boligen ud mod vindmølleområdet, dog afhængigt af beskuerens placering og tidspunktet på året. I nærområdet er der udsyn til 2 eksisterende mindre vindmøller mod nordøst, ca. 1,4 kilometer fra boligen. I landskabet løber flere højspændingsledninger, herunder en 400 kV højspændingsledning, der passerer ca. 175 meter sydøst om den sydligste mølle med retning sydvest-nordøst. Tracéet krydser en 150 kV højspændingsledning ca. 1 km nordøst for mølleområdet. Der er fra boligen ca. 400 meter til 400 kV-tracéet og 300 meter til 150 kV-tracéet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Der vil fra boligen være udsyn til vindmøllerne fra en del af stuen, fra udestuen, der er ombygget i 2012 med termotag og -ruder, men uopvarmet, samt fra

soveværelset. Udsynet fra stuen er gennem udestuen. Den sydligste mølle vil være delvist afskærmet af en række høje træer, der afgrænser dele af haven mod syd og øst. Berplantningen er ikke tæt, og vil særligt i vinterhalvåret alene yde en begrænset afskærmning. Der vil ikke være udsyn til møllerne fra boligens øvrige rum.

Der vil fra en del af gårdspladsen være udsyn til møllerne over og gennem beplantningen. Dele af udsynet herfra vil dog være skærmet af bygninger. Fra haven, der ligger syd og øst for boligen samt terrassen mod syd, hvortil der er udgang gennem udestuen, vil der være udsyn til møllerne. Hvad angår den sydligste mølle vil udsynet blive afskærmet delvist af beplantningen. På en del af terrassen vil den nordligste mølle endvidere være afskærmet af en driftsbygning. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af vindmøllernes højde og placering, afstanden, ejendommens orientering og indretning, at en realisering af Øster Børsting-projektet vil indebære en visuel påvirkning af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 38,3 dB(A) ved 6 m/s og 40,6 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (Bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 10,7 dB ved 6 m/s og 14,3 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil blive tale om visse støjgener på ejendommen, som vil kunne påføre ejendommen et værditab. Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

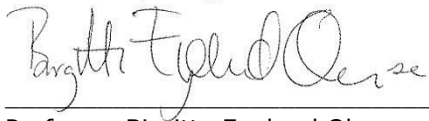
På grund af monteringen af skyggestop på begge møller vil boligen ifølge beregningerne ikke blive udsat for skyggekast, hvilket lægges til grund af Taksationsmyndigheden.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 4.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dens beliggenhed, værdien af landbrugsjorden, boligens og driftsbygningernes generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



---

Professor Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden