

[Redacted address information]

**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 Mosevej 1, 8410 Rønne som følge af opstilling af vindmøller ved Skaføgård i henhold til lokalplan nr. 348 for Syddjurs Kommune – sagsnr. 11/211**

12. november 2012  
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 8. oktober 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Mosevej 1, 8410 Rønne. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Til sagens belysning er der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 348 for Syddjurs Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 12 til Syddjurs Kommuneplan 2009
- Miljørapport indeholdende VVM og miljøvurdering for vindmøller ved Skaføgård, Syddjurs Kommune
- VVM tilladelse til opstilling af 3 vindmøller ved Skaføgård, meddelt af Syddjurs Kommune 10. september 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarerationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger. Nye støj- og skyggekastberegninger, som er fremsendt den 27. september 2012, er lagt til grund for Taksationsmyndighedens afgørelse

- Brev fra Energinet.dk den 4. juni 2012 til ejer vedr. betydning af besigtigelsesmateriale
- E-mail fra ejer den 6. juni vedr. ingen adgang for fotograf og Taksationsmyndigheden
- E-mail fra Energinet.dk den 7. juni 2012 vedr. ingen opsættende virkning af klage
- E-mail fra ejer den 25. august vedr. afvisning af besigtigelse
- Brev fra Energinet.dk den 10. september vedr. konsekvenser ved nægtet besigtigelse
- E-mail fra ejer den 11. september 2012 vedr. fastholdelse af afvisning af besigtigelse
- E-mail fra Energinet.dk den 17. september vedr. at afgørelse må træffes på det foreliggende grundlag.

Der er ikke blevet foretaget en besigtigelse af ejendommen, da ejerne ikke har ønsket dette. Dette er meddelt af ejerne i mail af 6. juni 2012, 25. august 2012 samt den 11. september 2012. Ejerne har begrundet det med, at de ved Natur- og Miljøklagenævnet afventer behandling af klager over byrådets afgørelse ved vedtagelsen af plangrundlaget for vindmøllerne ved Skaføgård. Ejerne har i e-mail fra Energinet.dk den 7. juni 2012 fået oplyst, at klage til Natur og Miljøklagenævnet ikke har opsættende virkning i forhold til gennemførelsen af besigtigelse efter lov om fremme af vedvarende energi. Det er endvidere i brev fra Energinet.dk den 10. september 2012 blevet understreget, at det forhold, at en ejer afviser at lade Taksationsmyndigheden foretage besigtigelse af vedkommendes ejendom, indebærer, at ejer ikke har villet medvirke til sagens oplysning. Taksationsmyndigheden er som en forvaltningsmyndighed forpligtet til at oplyse sagen tilstrækkeligt, og besigtigelsen af ejendommen er helt central for vurderingen af værditabet.

Der er ikke blevet udarbejdet visualiseringsbilleder for ejendommen, da ejerne har afvist dette. Ejerne har tilsvarende begrundet det med, at de har indbragt vedtagelsen af plangrundlaget for Natur- og Miljøklagenævnet. Ejerne er i brev af 4. juni 2012 blevet oplyst om vigtigheden af, at der til brug for Taksationsmyndighedens sagsoplysning udarbejdes visualiseringsbilleder for de enkelte ejendomme. Det er endvidere blevet understreget, at Taksationsmyndigheden som forvaltningsmyndighed er forpligtet til at oplyse sagen tilstrækkeligt, og en visualisering af udsynet til vindmøllerne fra primære opholdsarealer på ejendommen er helt central for vurderingen af værditabet. Opstiller er ikke forpligtet til at udarbejde visualiseringsbilleder, men har for at bidrage til sagens oplysning tilbudt at gøre det. Ejerne er blevet orienteret om, at hvis de indvilliger i, at der kan udarbejdes visualiseringsmateriale, vil de få tilsendt det udarbejdede materiale inden Taksationsmyndighedens besigtigelse, og de vil have mulighed for at kommentere herpå både forud for og under besigtigelsen. Ejerne har i mail den 6. juni fortsat afvist at give adgang til ejendommen for fotografen, der skulle udarbejde visualiseringsbilledet.

Ejendommen består ifølge sagens dokumenter af en landbrugsejendom med et forholdsvist nyt stuehus fra 2000 på i alt 305 m<sup>2</sup> og en række driftsbygninger mv. samt et jordtilliggende på ca. 44,5 hektar. Det oplyses af ejerne i anmeldelsen til Energinet.dk, at der er tale om et liebhaver deltidslandbrug med hestestutteri som hovedaktivitet, samt et it-firma. Det oplyses endvidere, at ejendommen i forbindelse med hjemtagning af nye lån primo 2009 er blevet vurderet til [REDACTED] kr. af kreditforeningen.

Ejerne har gjort gældende, at vindmøllerne vil virke visuelt dominerende og især formindske den rekreative værdi af de vejsystemer, som ejerne har ladet anlægge mellem ejendommens marker. Ejerne har endvidere anført, at der vil være gener i form af støj, reflekser fra vingerne og skyggekast. Der er i anmeldelsen udtrykt en særlig bekymring for den lavfrekvente støj. Der er af ejerne anslået et værditab på ca. 3.500.000 kr.

Det fremgår af plangrundlaget, at Skaføgård-projektet indebærer en opstilling af tre vindmøller på en lige række med en effekt på min. 2 MW hver og en maks. totalhøjde på 125 meter. Møllerne vil ifølge opstiller blive Vestas-møller af typen V90-2 MW. Anlæggets udstrækning fra østligste til vestligste vindmølle er knap 1 km. Vindmølleområdet har været udlagt som potentielt vindmølleområde i Syddjurs Kommuneplan 2009. Der er ved kommuneplantillæg udlagt støjkonsekvensområder, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller etableret ny støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes.

### **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 blandt andet 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 har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle er placeret ca. 867 meter fra ejendommen. Den nærmeste mølle er mølle 1, der er den østligste mølle i Skaføgård-projektet. Mølle 3, der er den vestligste mølle i projektet er placeret ca. 1.887 meter fra ejendommen.

Møllerne vil blive placeret vest for ejendommen. De vil blive opstillet næsten vertikalt på ejendommen. Området er domineret af landbrugsmæssig drift. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder delvist brudt af læhegn og spredt beplantning samt med udsyn til skovområder. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller. Som følge af højden vil vindmøllerne medføre en markant ændring af nærområdet. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog løber der i landskabet ud mod mølleområdet en 60 kV-ledning og nordvest for ejendommen ligger et fabriksanlæg med markante skorstene.

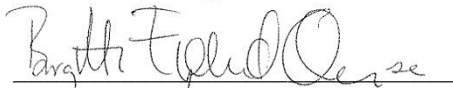
Da der ikke fra ejendommen er udarbejdet visualiseringsbilleder, og idet Taksationsmyndigheden ikke har haft adgang til ejendommen, har det ikke været muligt at vurdere, om Skaføgård-projektet vil indebære en visuel påvirkning af ejendommen, som vil kunne indebære et værditab.

Den beregnede støj fra møllerne er på 32,3 dB(A) ved 6 m/s og 34,0 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. Det er endvidere oplyst, at den beregnede lavfrekvente støj er på 8,7 dB ved 6 m/s og 9,8 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ved Skaføgård-projektets realisering ikke vil blive tale om støjgener, som vil kunne indebære et værditab på ejendommen.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i ca. 2 timer og 11 minutter årligt i april måned i tidsrummet fra kl. ca. 19.15 til 20.00 samt i perioden fra medio august til medio september i tidsrummet fra kl. ca. 19.15 til 20.00. Da Taksationsmyndigheden ikke har haft adgang til ejendommen og dermed ikke har kunnet vurdere, i hvilket omfang ejendommens primære opholdsarealer er udsat for skyggekast, ser Taksationsmyndigheden sig ikke i stand til at fastslå, om der kan være skyggekastgener, der vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Professor Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden