

[Redacted]

**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

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Stoubyvej 60, 8983 Gjerlev som følge af opstilling af vindmøller ved Ilshøj i henhold til lokalplan nr. 563 for Randers Kommune – sagsnr. 10/7191**

27. april 2012  
BEO/AHG

Taksationsmyndigheden har den 5. marts 2012 truffet afgørelse i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Stoubyvej 60, 8983 Gjerlev. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 150.000 kr. Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til at være mere end 30 mio. kr. Du kan derfor ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 23. februar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Stoubyvej 60, 8983 Gjerlev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Emine Kayan fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [Redacted]

For opstilleren mødte Peter Dahl Jacobsen fra Wind1 samt Mogens Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 563 for Randers Kommune

- Kommuneplantillæg nr. 109 for Randers Kommune
- Miljørapport med VVM og Miljøvurdering. Vindmøller ved Ils-høj. Randers Kommune. August 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale
- Beregninger af støj- og skyggekastværdier

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling. Ejendommen, der er et større landbrug med mange driftsbygninger og et herskabsstuehus, har et jordtilliggende på ca. 73 hektar.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil lide værdiforringelse på grund af gener i form af støj og skygge. I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejeren har bl.a. anført, at projektets realisering vil afskære denne fra at drive præcisionslandbrug, da GPS'en i traktoren påvirkes af vindmøllerne på tæt hold.

Under besigtigelsen redegjorde opstillers repræsentant for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have samt støj- og skyggekastberegninger for området. Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet IIs-høj indebærer en opstilling af 7 vindmøller på én række. Vindmøllerne vil have en kapacitet på minimum 2 MW hver og en totalhøjde på mellem 125 og 127 meter. Opstillers repræsentant oplyste, at der ville blive tale om Vestas møller af typen V90 2,0 MW med en totalhøjde på ca. 125 m. Anlæggets udstrækning fra den nordligste til sydligste vindmølle er knap 1,7 km.

#### **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 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 afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 511 meter. Møllerne vil blive placeret syd for ejendommen. De vil blive opstillet horisontalt på ejendommen fra sydvest mod sydøst.

Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring mølleområdet er åbent og fladt, og det er præget af spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder samt enkelte bevoksninger og læhegn. Udsynet fra ejendommen ud mod vindmølleområdet er begrænset af beplantning, fald i terrænet samt fra den inderste gårdsplads og haven af (drifts)bygninger. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller. Som følge af højden og afstanden samt vindmøllernes horisontale placering i forhold til ejendommen, vil møllerne medføre en væsentlig ændring af udsynet fra ejendommen, og de vil blive oplevet som tydelige i forhold til det omgivende landskab. Når der ses bort fra, at der er tale om et større landbrug, er udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet begrænset.

Fra den yderste gårdsplads samt alléen ved indkørslen til ejendommen vil der være et åbent udsyn til hele mølleprojektet. Afhængigt af placeringen vil de nordligste møller være afskærmet af alléens træer. Udsynet fra boligen, den inderste gårdsplads samt haven vest for boligen vil i høj grad være afskærmet af ejendommens driftsbygninger samt beplantning. Der vil dog være udsyn til et udsnit af de nordligste møller. Fra den øvrige del af haven samt terrassen bag stuehuset vil der ikke være udsyn til møllerne. Fra boligens syd- og vestvendte rum, herunder særligt tv-stuen i gavlen samt stuerne mv. ud mod gårdspladsen, vil der være et vist udsyn til udsnit af de nordligste møller hen over driftsbygningernes tage. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afstanden til møllerne samt ejendommens, herunder særligt beboelsens, placering i forhold til mølleområdet, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne vil indebære en vis værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj er 39,1 dB(A) ved 6 m/s og 40,9 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. Taksationsmyndigheden finder, at der er tale om støjgener, som vil kunne indebære et vist værditab på en ejendom. Det skal dog inddrages i vurderingen i forhold til den konkrete ejendom, at der er tale om en større produktionsvirksomhed, der giver anledning til en del støj i sig selv fra bl.a. dyr, udsugningsanlæg mv.

Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i 5 timer og 18 minutter i perioden fra primo november til primo februar. Skyggekast vil kunne forekomme fra mølle 1 og mølle 2 i projektet i tidsrummet fra kl. ca. 12.30 til 15. Med henvisning til tidspunktet på dagen samt de rum, der kan blive udsat for skyggekast, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

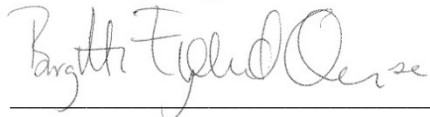
Værditabet vil imidlertid ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til at være mere end 30.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand

samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Som følge af, at værditabet ikke overstiger 1 procent af ejendommens værdi, kan du ikke kræve værditabet erstattet efter lov om fremme af vedvarende energi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren – uanset at opstilleren ikke retligt er forpligtet hertil – 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



---

Birgitte Egelund Olsen  
Formand for Taksationsmyndigheden