Taksationsmyndigheden

[redacted]

Front Office
Tonne Kjærsvej 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

9. marts 2012
LBA/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Haslundkærvej 38, 8940 Randers SV som følge af opstilling af vindmøller ved Haslund Kær i henhold til lokalplan nr. 562 for Randers Kommune – sagsnr. 10/6223

Taksationsmyndigheden har den 9. marts 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Haslundkærvej 38, 8940 Randers SV. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at et eventuelt værditab med sikkerhed ikke vil overstige 1 procent af ejendommens værdi, som Taksationsmyndigheden har vurderet til 5.950.000 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 17. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Haslundkærvej 38, 8940 Randers SV.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

Ejer [redacted] var til stede.

Endvidere mødte opstilleren, Jesper Pedersen, WindEstate A/S.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 562 for Randers Kommune. Oktober 2011
- Kommuneplantillæg nr. 108 til Kommuneplan 2009 for Randers Kommune, vindmølleområde 3.00.T.5. Oktober 2011
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Haslund Kær. Randers Kommune. Juli 2010
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale, inkl. 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.

Ejeren har gjort gældende, at beboelsens beliggenhed inden for støjzonen samt udsigten til vindmøllerne vil medføre tab af værdi for ejendommen.

Det fremgår af plangrundlaget, at Haslund Kær-projektet omfatter opstilling af tre vindmøller med en totalhøjde på ca. 125 meter. Møllerne opstilles på en ret linje med en indbyrdes afstand på ca. 263 meter.

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 ikke vil medføre et værditab på din ejendom, som overstiger 1 procent af ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet bliver ca. 648 meter. De primære udendørs opholdsarealer er orienteret væk fra møllelinjen. Fra boligen er der et vist udsyn til møllerne fra soveværelset samt fra et yderligere værelse. Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet samt de eksisterende vindmøller i området er 4 timer og 42 minutter om året. Skyggekastet vil finde sted fra medio maj til ultimo juli i tidsrummet mellem kl. 5.00 og kl. 6.00. Vindmøllerne i projektet vurderes at medføre visse støjgener på ejendommen, idet støjen fra møllerne kan komme op på 39,1 dB ved en vindstyrke på 6 m/s og på 40,0 dB ved en

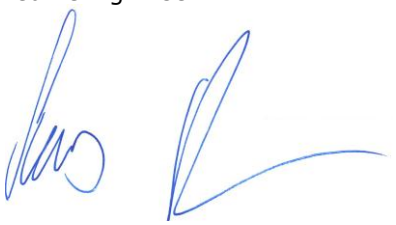
vindstyrke på 8 m/s. Ved vurderingen af den påvirkning, som støj og visuelle gener har for ejendommens værdi, har Taksationsmyndigheden lagt vægt på, at store dele af ejendommen benyttes til at drive maskinstation, hvilket foregår i umiddelbar nærhed af boligen.

Taksationsmyndigheden vurderer, at et eventuelt værditab på ejendommen som følge af opstillingen af vindmøllerne i projektet med sikkerhed ikke vil overstige 59.500 kr. Værditabet vil således ikke overstige 1 procent af ejendommens værdi, som myndigheden har vurderet til 5.950.000 kr.

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. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden