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 Liselundsvej 11, 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 Liselundsvej 11, 8940 Randers SV. Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen, og statsautoriseret ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 3.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 17. januar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Liselundsvej 11, 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 opstilling af vindmøller vil medføre tab på ejendommen. Ejeren anfører, at anskaffelsesværdi er ca. 3,2 mio. kr., heraf er 1,8 mio. kr. dokumenteret investeret igennem de seneste 10 år. Ejendommen er af ejeren anført som liebhaverejendom med en forventelig salgspris på 4,0-4,5 mio. kr. før naboskab til kæmpevindmøller. Ejendommen skal sælges i år 2012 efter planen.

Det fremgår af plangrundlaget, at Haslund Kær-projektet omfatter opstilling af tre vindmøller med en totalhøjde på ca. 125 meter. Møllerne placeres 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 vil medføre et værditab på jeres ejendom på 75.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet bliver ca. 688 meter. Der er udsyn til vindmøllerne i projektet fra haven, som i sin helhed må betragtes som primært opholdsareal. Udsynet til to af møllerne afskærmes i

nogen grad af bevoksning på ejendommen. Fra boligens stueetage er der udsyn til vindmøllerne i projektet fra stue og spisestue. Der er endvidere udsyn til møllerne fra værelser på førstesalen. I henhold til beregningerne vil opstillingen af vindmøllerne i projektet ikke medføre gener i form af skyggekast på ejendommen. Opstillingen af vindmøllerne i projektet vurderes at medføre visse støjgener på ejendommen, idet støjen kan komme op på 40,4 dB ved en vindstyrke på 6 m/s og 41,2 dB ved en vindstyrke på 8 m/s. Opstiller har gjort gældende, at Randers Kommune har pålagt opstiller at foretage støjmålinger efter opstilling af vindmøller.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 3.500.000 kr. værd.

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. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen

Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden