

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

9. marts 2012
LBA/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Bøgelundsvej 12, 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 Bøgelundsvej 12, 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 50.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 1.750.000 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 Bøgelundsvej 12, 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 ejendommen vil blive påvirket af støj og skyggekast ved opstillingen af vindmøllerne, hvis højde i forhold til ejendommen kommer til at blive omkring 150 meter. Ejeren anfører endvidere, at vindmøllerne vil være synlige fra hele haven, begge terrasser på den sydvestlige side af ejendommen, vinduespartierne i stuen, tre værelser og fra den del af gårdspladsen på den østlige side af ejendommen.

Det fremgår af plangrundlaget, at Haslund Kær-projektet omfatter opstilling af 3 vindmøller med en totalhøjde på ca. 125 m. Møllerne opstilles på en ret linje med ca. 263 meters indbyrdes afstand.

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 50.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste vindmølle i projektet bliver ca. 562 meter. Der er udsyn til vindmøllerne i projektet fra terrassen samt haven i øvrigt. Fra boligen er der udsyn til møllerne fra stue (dels vindue ved sofagrups-

pe, dels vindue ved spiseplads) og fra et børneværelse. Der er endvidere udsyn til møllerne fra kontor samt et yderligere værelse. I disse to rum gør betragtningensvinklen dog udsynet mindre dominerende. Såvel udendørs som indendørs afskærmes udsynet til vindmøllerne i projektet i nogen grad af bevoksning på ejendommen. Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 7 timer og 43 minutter om året. Skyggekastet vil fortrinsvis finde sted medio februar til medio marts samt medio september til ultimo oktober. Dette vurderes at indebære visse gener i form af skyggekast på ejendommen. Vindmøllerne i projektet vurderes at medføre visse begrænsede gener i form af støj på ejendommen, som allerede er påvirket af hørbar trafikstøj. Støjen fra møllerne kan komme op på 39,5 dB ved en vindstyrke på 6 m/s og på 40,4 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 din ejendom er 1.750.000 kr. værd.

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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden