

Front Office

Tonne Kjærvej 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 16, 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 16, 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 25.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.350.000 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 16, 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 taber i værdi, fordi den bliver påvirket af lavfrekvente støjgener, og livskvaliteten falder betydeligt ved at bo så tæt på store møller. Ejendommen vil ifølge ejeren påvirkes af 150 meter høje vindmøller på grund af 25 meters højdeforskel.

Under besigtigelsen lagde ejeren vægt på, at jorden tilhørende ejendommen er beplantet med træer til det formål at benytte træet som brænde. Fældning af træerne vil give et øget udsyn til vindmøllerne, men ejeren mener ikke, at det er retfærdigt, at han skal straffes for at have beplantet jorden.

Det fremgår af plangrundlaget, at Haslund Kær-projektet omfatter opstilling af tre vindmøller med en totalhøjde på ca. 125 meter. Møllerne bliver placeret 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 25.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt

vægt på, at afstanden fra boligen til nærmeste mølle i projektet bliver ca. 600 meter. Der er udsyn til vindmøllerne fra terrassen, og fra størstedelen af haven er der et vist begrænset udsyn til vindmøllerne i projektet. Udsynet afskærmes væsentligt af bevoksning (træer) på ejendommen. I forbindelse med ejernes anbringende om, at disse træer påtænkes fældet til brænde, skal det bemærkes, at sådanne tilstandsændringer, som foretages efter tidspunktet for orienteringsmødet, ikke har indflydelse på værditabsvurderingen. Fra boligen vil der være et vist begrænset udsyn til vindmøllerne fra spisepladsen bag havedøren. Dette udsyn er ligeledes begrænset af bevoksning. Der kan muligvis være udsyn til møllerne fra et ufærdigt værelse samt fra køkkenet. Grundet betragtningsvinklen vil dette dog i så fald være yderst begrænset. Det vil være et vist begrænset udsyn til vindmøllerne i projektet fra et anneks, som er under istandsættelse med henblik på beboelse. Dette vurderes ikke at påvirke ejendommens samlede værdi. Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er 7 timer og 10 minutter om året. Skyggekastet vil fortrinsvis finde sted i marts og medio september til medio oktober. Opstillingen af vindmøllerne i projektet vurderes på den baggrund at medføre visse begrænsede gener i form af skyggekast på ejendommen. Opstillingen af vindmøllerne i projektet vurderes at medføre visse begrænsede gener i form af støj på ejendommen, som allerede er påvirket af trafikstøj. Støjen fra møllerne kan komme op på 38,9 dB ved en vindstyrke på 6 m/s og på 39,8 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 1.350.000 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