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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Søndergårdsvej 21, 8983 Gjerlev som følge af opstilling af vindmøller ved Ilshøj i henhold til lokalplan nr. 563 for Randers Kommune – sagsnr. 10/7261

27. april 2012
BEO/EKA

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 Søndergårdsvej 21, 8983 Gjerlev. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 125.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 1.400.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 23. februar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Søndergårdsvej 21, 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 Ilshøj. 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 ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling. Ejendommen, der er beliggende i en lysning midt i mindre skov, består af et velholdt ældre hus med en nyere tilbygning samt en omgivende have. Ejendommens samlede areal er 2.388 m^2.

Ejeren har gjort gældende, at hun ved købet af ejendommen har lagt stor vægt på dens naturskønne beliggenhed samt freden og roen i området. Ejeren har anført, at ejendommen vil blive værdiløs og usælgelig som følge af konstante støjgener og den visuelle påvirkning. I forbindelse med besigtigelsen viste ejer rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet, herunder særligt de støjmæssige gener, der giver anledning til stor bekymring.

Under besigtigelsen gjorde opstiller rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Opstiller gjorde desuden rede for støj- og skyggekastberegningerne samt informerede ejeren om, at der i forbindelse med mølleprojektets realisering vil blive installeret et overvågningsprogram, der skal sikre, at ejendommen ikke udsættes for mere end 10 timers skyggekast om året. Det fremgår af plangrundlaget, at vindmølleprojektet Ilshøj 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 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til den nærmeste vindmølle er ca. 589 meter. Møllerne vil blive opstillet horisontalt på ejendommen fra nordøst 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. Ejendommen er beliggende i en lysning midt i et mindre skovområde med høje træer, som begrænser udsynet til vindmøllerne. Udsynet vil om sommeren være næsten helt afskærmet af træerne, mens møllerne 1 til 3 vil kunne ses, når der ikke er løv på træerne. Der er en mindre åbning i skoven mod nord. Udsynet fra ejendommen er ikke præget af vindmøller eller øvrige tekniske elementer i landskabet.

Boligen, der har vinkelform, har omkring huset opholdsarealer mod alle verdenshjørner. Ejendommens primære udendørs opholdsarealer er en mindre terrasse ved indgangen på husets sydside samt en nord- og vestvendt terrasse i haven. Fra stueetagen, herunder stue og spisestue, vil der være begrænset udsyn til de projekterede møller. Fra 1. salen, herunder soveværelse og værelse, vil møllerne være mere synlige, herunder særligt møllerne 1 til 3, men udsynet vil dog i et vist omfang blive afskærmet af de omkringliggende høje og tætte træer. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil være en vis, men begrænset visuel påvirkning fra Ilshøj-møllerne, men at denne påvirkning ikke isoleret set vil medføre en værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra vindmøllerne er på 41,4 dB(A) ved 6 m/s og 43,3 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 værditab på ejendommen. Myndigheden har endvidere inddraget, at ejendommen har en sådan placering, at den ikke i øvrigt er udsat for støjgener.

Det beregnede årlige skyggekast er på ca. 11 timer. Skyggekastet på ejendommen vil ifølge beregningerne finde sted i perioden medio februar til medio maj og i perioden august til november i tidsrummet fra ca. kl. 6.15 - 9.00. Det er møllerne 4 til 7, der vil kunne påføre ejendommen skyggekast. Det er lagt til grund, at der etableres miljøstop på møllerne, således at det faktiske skyggekast ikke vil overstige 10 timer årligt. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil blive tale om absolut begrænsede gener som følge af skyggekast, da møllerne 4 til 7 i høj grad vil være afskærmet af træer.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at din ejendom er ca. 1.400.000 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.

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



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden