

[Redacted]

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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Søndergårdsvej 19, 8983 Gjerlev som følge af opstilling af vindmøller ved Ilshøj i henhold til lokalplan nr. 563 for Randers Kommune – sagsnr. 10/7272

27. april 2012
BEO/AHG

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 19, 8983 Gjerlev. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage et værditab på din ejendom på 150.000 kr., men at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken, som medfører, at værditabserstatningen bortfalder, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 23. februar 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Søndergårdsvej 19, 8983 Gjerlev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Birgitte Egelund Olsen, og statsautoriseret ejendomsmægler Heidi Hansen.

For og med ejeren mødte [Redacted]

For opstilleren mødte 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 Ils-høj. Randers Kommune. August 2012
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklamationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsmateriale
- Beregninger af støj- og skyggekastværdier
- Lodsejeraftale (leje- og brugsaftale) underskrevet 6. december 2010
- Vederlagsaftale (tillæg til lodsejeraftale) underskrevet 6. december 2010
- Udlejningskontrakt vedr. ejendommen

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. Ejendommen, hvor stuehuset p.t. er udlejet, er et landbrug med ca. 36 hektar jord. Ejer er lodsejer i vindmølleprojektet, idet han i december 2010 har indgået aftale med opstiller om opstilling af vindmølle på hans anden ejendom (matr. nr. 5f Ilshøj by, Øster Tørslev).

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. Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi, da udsigten fra ejendommen samt roen på terrassen og i haven vil blive spoleret. Ejeren har endvidere anført, at vindmøllerne vil give betydelige støjgener, skyggekastgener samt visuelle gener. Ejeren har oplyst, at ejendommen, der har udsigt til fjorden fra første salen, blev erhvervet i 2008 bl.a. med henblik på, at ejer selv ville fraflytte den nuværende bolig Udbyhøjvej 514 og flytte til ejendommen, men at disse planer som følge af vindmølleopstillingen nu var skrinlagte. Det blev fremhævet, at de nuværende lejere ville kræve en lejenedsættelse, når mølleprojektet blev realiseret, hvis ikke de valgte at fraflytte ejendommen. Det blev i relation til lodsejeraftalen påpeget, at hele vindmølleprojektet var blevet lavet om, efter at aftalen var blevet indgået.

Under besigtigelsen redegjorde opstillers repræsentant for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have, samt støj- og skyggekastberegninger for området. 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 forårsage et værditab på din ejendom på 150.000 kr.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt., kan et krav om erstatning for værditab nedsættes eller bortfalde på grund af ejerens medvirken. Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger medvirken.

Det fremgår af forarbejderne, at medvirken omfatter både egen skyld og accept af risiko. Egen skyld kan foreligge i det tilfælde, hvor ejer f.eks. har frasolgt eller udlejet et jordstykke til opstilling af vindmøller.

Det forhold, at en ejer har indgået en aftale om frasalg eller udlejning af jordstykke til opstilling af vindmølle, indebærer ifølge forarbejderne til VE-loven, at ejer umiddelbart har accepteret vindmøllernes opstilling, og det således ikke kan udelukkes, at værditabserstatningen bør nedsættes eller helt bortfalde. Det vil dog afhænge af de konkrete omstændigheder i den pågældende sag.

Taksationsmyndigheden har vurderet, hvorvidt der foreligger konkrete omstændigheder i sagen, som medfører, at værditabserstatningen nedsættes eller helt bortfalder.

Opstiller indgik i december 2010 aftale med ejer om opstilling af én vindmølle på ejers anden ejendom samt om vederlaget herfor. Der er tale om et ganske betydeligt vederlag for retten til at opstille en vindmølle set i lyset af ejendommens samlede værdi samt det værditab, som Taksationsmyndigheden under besigtigelse har vurderet, at møllerne vil påføre ejendommen.

Afstanden fra boligen til den nærmeste vindmølle i projektet er ca. 620 meter. Vindmøllerne vil blive placeret øst for ejendommen. 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. Udsynet fra ejendommen ud mod vindmølleområdet er åbent. Nærområdet er ikke præget af udsyn til øvrige vindmøller. Som følge af højden og afstanden samt vindmøllernes horisontale placering i forhold til ejendommen vil møllerne medføre en markant ændring af udsynet fra ejendommen, og de vil blive oplevet som tydelige og dominerende i forhold til det omgivende landskab. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset, dog ligger der umiddelbart nord for haven og boligen en gylletank.

Boligen er orienteret mod øst. Der er fra boligen og haven udsyn til hele mølleområdet. Afhængig af placeringen i haven vil henholdsvis de nordligste eller de

sydligste møller være afskærmet af havens beplantning. Ved indkørslen til ejendommen vil bygninger og gylletank afskærme dele af udsynet til mølleområdet. Fra stueplan vil der fra stue med udgang til terrasse samt værelser være udsyn til møllerne, mens der fra 1. salen vil være udsyn fra kvist med fire vinduer samt ovenlysvindue. Der vil endvidere være et mere begrænset udsyn til de sydligste møller fra svalegangen i gavlen. Fra de udendørs arealer vil der være udsyn til møllerne fra terrassen med udgang fra stuen samt haven. Visualiseringsbilledet er taget i bunden af haven, og udsynet synes derfor i en vis grad afskærmet af havens beplantning. Idet haven skrånede, og bl.a. terrassen er hævet betydeligt i forhold til bunden af haven, vil udsynet være mere åbent fra terrassen og boligen, end hvad visualiseringen umiddelbart giver udtryk for. Der vil ikke være udsyn til møllerne fra gårdspladsen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering på baggrund af afstanden til møllerne samt ejendommens orientering ud mod mølleområdet, at den visuelle påvirkning fra vindmøllerne vil medføre en vis værdiforringelse af ejendommen.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,6 dB(A) ved 6 m/s og 41,4 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 samlet set vil kunne indebære et vist værditab på ejendommen.

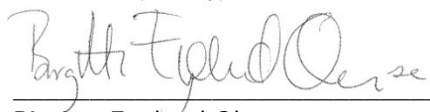
Ejendommen kan ifølge beregningerne blive udsat for skyggekast i 11 timer og 57 minutter i perioden fra februar til primo november, dog ikke i juni måned, i tidsrummet mellem kl. 6 og 9. Opstillers repræsentant oplyste, at der vil blive etableret skyggestop på møllerne i projektet, således at VVM-tilladelsens krav, om at der ikke må være naboer, der modtager mere end 10 timers skyggekast om året, overholdes. Netop hvilke(n) mølle(r) der skal etableres skyggestop på, vil opstiller beslutte efter aftale med ejer. Med henvisning til den tidsmæssige udstrækning samt den begrænsede afskærmning i forhold til bolig og udendørsopholdsarealer, er det Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil kunne opstå skyggekastgener, som vil kunne påføre ejendommen et værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 9.000.000 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.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil forårsage et værditab på ejendommen på ca. 150.000 kr., men at kravet på værditab vil bortfalde på grund af ejerens medvirken. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ejer ved lodsejeraftalens indgåelse har accepteret møllernes opstilling og dermed også et værditab på ejendommen. Det bemærkes, som anført ovenfor, at ejer ved lodsejeraftalen, der vedrører ejendommen Udbyhøjvej 514, opnår en betydelig økonomisk gevinst sammenholdt med det værditab, som vindmøllerne samlet set vil påføre ejendommen Søndergårdsvej 19. Under disse omstændigheder finder Taksationsmyndigheden, at ejeren er afskåret fra at opnå erstatning for et eventuelt værditab, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden