

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

6. februar 2012
BOM/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Lebølvej 14, 6470 Sydals som følge af opstilling af vindmøller ved Mintebjerg i henhold til lokalplan nr. 301-1 for Sønderborg Kommune – sagsnr. 11/1341

Taksationsmyndigheden har den 6. februar 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Lebølvej 14, 6470 Sydals. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsaut. ejendomsmægler & valuar Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 75.000 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. 1.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 13. december 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Lebølvej 14.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Bent Ole Gram Mortensen, og sagkyndig Kjeld Faaborg. Som sekretær for myndigheden mødte Lars Peter Larsen fra Energinet.dk.

Ejer [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Per Bonefeld.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 301-1 for Sønderborg Kommune, vedtaget 14. september 2011.

- Kommuneplantillæg nr. 5 til kommuneplan 2009-2021, vedtaget 14. september 2011.
- Miljørapport, med VVM og Miljøvurdering for vindmøller ved Mintebjerg, april 2011.
- Tingbogsudskrift
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at hans ejendom vil blive hårdt ramt af opstillingen af vindmøller, idet ejendommen med en afstand til nærmeste mølle på 511 meter er en af de naboer, der kommer tættest på de nye vindmøller.

Ejeren gør endvidere gældende, at ejendommen vil blive belastet med støj- og skyggegener. Særligt gør ejeren opmærksom på, at generne fra støj og skyggekast særligt vil påvirke de to børneværelser, der er placeret i den ende af huset, der er nærmest møllerne. Ejeren forklarer desuden, at de benytter haven ud mod de planlagte vindmøller til ejendommens dagpleje, hvorfor der er etableret terrasser, hytte og bålplads.

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.

Det foreliggende projekt indebærer opstilling af to vindmøller med en effekt på hver 2,3 MW på et landbrugsareal øst for Mintebjerg på Sydals. Tårnene er koniske og rørformede med en navhøjde på 80 m. Rotoren har tre vinger, og møllerne forventes at få en totalhøjde på 126,5 m. Rotoren drejer med en statisk hastighed på op til 16 omdrejninger pr. minut.

Ejendommen er et nedlagt landbrug med 1,3 ha jordtilliggende, som er beliggende i Lebøl ca. 5 km fra Høruphav og ca. 15 km fra Sønderborg. Lebøl er en lille landsby, hvor ejendommen ligger op til marker. Ejendommen har et stort stuehus, der i stueplan i de seneste 8 år er blevet renoveret ifølge ejer. Der er ifølge BBR-ejermeddelelsen 297 m² beboelse. Stuehuset er genopført efter en brand i 1883 og stadig med originalt skifertag. Der er hovedsagelig sket udskiftning af vinduer til pvc-vinduer. Ejendommen har nyere jordvarmeanlæg som opvarmning. Der er 2 ældre staldbygninger til ejendommen. Disse trænger til renovering.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 75.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt særligt vægt på, at ejendommens primære udendørs opholdsarealer i form af have med legeredskaber, bålplads, legestativer m.m. er placeret på arealet mellem beboelsen og vindmøllerne, der ligger tæt på minimumsafstandskravet. Der er desuden lagt særligt vægt på, at der er et beregnet årligt skyggekast på ejendommen på op til 17:43 timer udendørs og 13:03 timer indendørs. Det er dog lagt til grund for afgørelsen, at der indføres et skyggestop på møllerne, der forhindrer skyggekast på mere end 10 timer årligt. Myndigheden vurderer, at risikoen for skyggekast har en vis, begrænset betydning for ejendommens værdi.

Der er desuden lagt vægt på støjpåvirkningen på ejendommen, der er beregnet til 36,5 dB(A) og 37,3 dB(A) ved en vindhastighed på hhv. 6 og 8 m/s. Det må derfor forventes, at vindmøllerne vil kunne høres, når vindretningen bærer lyden mod ejendommen. De fremherskende vindretninger i Danmark er vest og sydvest, hvilket vil bringe lyden hen mod ejendommen.

Der er yderligere lagt vægt på, at de visuelle gener fra beboelsen vurderes til at være begrænsede, da der ikke er udsyn til vindmøllerne fra beboelsens primære opholdsarealer. Udsynet fra de udendørs primære opholdsarealer vurderes ligeledes til at være begrænsede, da vindmøllerne vil blive skjæmet af den høje og tætte beplantning, der afgrænser ejendommen ud mod vindmøllerne. Den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få forholdsvis begrænset betydning for ejendommens værdi. Myndigheden har lagt vægt på, at der ikke i forvejen er væsentlige støjpåvirkninger.

Det vurderes, at det forhold, at ejendommen i dag benyttes til dagpleje, ikke påvirker ejendommens markedsværdi, som er den Taksationsmyndigheden skal udmåle værditab ud fra. Forholdet påvirker derfor ikke erstatningsudmålingen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.500.000 kr. værd. Ejendommens værdi er fastsat på baggrund af oplysningerne i BBR, besigtigelsen af ejendommen, prisniveauet på ejendomsmarkedet, renten på boliglån samt skøn og erfaring.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens stand, herunder renoveringsstanden, beliggenhed, herunder omgivelser i dag før opsætning af vindmøllerne, samt området generelt.

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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden