

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 Skovbyvej 39, 6470 Sydals som følge af opstilling af vindmøller ved Mintebjerg i henhold til lokalplan nr. 301-1 for Sønderborg Kommune – sagsnr. 11/1397

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 Skovbyvej 39, 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 50.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.400.000 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 Skovbyvej 39.

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.

Ejerne, [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 ejendommen har en fantastisk udsigt, der vil blive spoleret af de planlagte vindmøller, at støj- og skyggekastgener vil medføre, at der ikke længere kan soves med åbne vinduer, og at der skal investeres i gardiner, da generne fra skyggekastet ellers vil påvirke nattesøvnen.

Under besigtigelsen gjorde ejerne opmærksomme på, at de var bekymrede for eventuelle gener ved lavfrekvent støj fra vindmøllerne.

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.

Der er tale om et fritliggende parcelhus i røde teglsten, belagt med eternittag, der er beliggende langs vejen mellem Hørup og Skovby. Der er ca. 4 km til Høruphav og ca. 11 km til Sønderborg. Ejendommen har 1045 m² grundareal, som er beliggende mellem huset og bagud til åbne marker. Boligen er opført i 1977 som et halvanden-plans hus med et samlet boligareal på 200 m². Huset fremtræder velholdt og er løbende renoveret, senest med nyere køkkeninventar samt nyere badeværelse på 1. sal med bl.a. spabad. Desuden er der carport med redskabsrum samt lukket højtliggende have.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 50.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt

vægt på, at den visuelle påvirkning på ejendommens indendørs, primære opholdsarealer vil være minimal, da ejendommen generelt er orienteret således, at vindmøllerne ikke vil kunne ses fra størstedelen af beboelsens rum. Undtaget er dog soveværelset og et badeværelse i beboelsen, der har vinduer, der vender ud mod møllerne. Fra disse vinduer vil den visuelle påvirkning være markant.

Fra den nordlige del af ejendommens have, hvor der er indrettet en gårdhave, vil den visuelle påvirkning fra møllerne ligeledes være markant, mens påvirkningen fra den resterende del af haven vil være begrænset. Således vurderes det også, at den visuelle påvirkning på ejendommens vestvendte terrasse vil blive minimal. Den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen kan blive ramt af skyggekast på op til 14:19 timer om året udendørs og op til 11:29 timer udendørs. Det er dog lagt til grund for afgørelsen, at der indføres skyggestop på vindmøllerne, der forhindrer mere end maksimalt 10 timers skyggekast om året. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast har en vis betydning for ejendommens værdi.

Der er beregnet en støjpåvirkning på ejendommen på op til 33,3 dB(A) og op til 34 dB(A) ved vindhastigheder på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s, mens de lovbestemte grænseværdier er hhv. 37 og 39 dB(A). Denne støjpåvirkning er dog, dels på grund af de relativt lave værdier, og dels på grund af ejendommens placering tæt på en befærdet vej, der i forvejen genererer støjgener, ikke tillagt stor vægt. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne ikke vil forårsage gener i form af støj på ejendommen, der har betydning for ejendommens værdi.

Vedrørende lavfrekvent støj bemærkes, at der i den nye støjbekendtgørelse (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011 om støj fra vindmøller) er indført en grænseværdi for lavfrekvent støj. Det følger af § 15, stk. 4, at den tidligere støjbekendtgørelse (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006) fortsat finder anvendelse for vindmøller, der er anmeldt eller sat i drift før 1. januar 2012. I den konkrete sag er anmeldelsen indgivet til kommunalbestyrelsen inden den 1. januar 2012. Derfor finder den tidligere støjbekendtgørelse anvendelse på de to vindmøller. I denne er der ikke fastsat særskilt grænseværdi for lavfrekvent støj. Taksationsmyndigheden anser ikke risikoen for lavfrekvent støj for yderligere at påvirke værdien af ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 1.400.000 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 omgivelserne 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 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. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden