

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

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Flydsholmvej 3, 6372 Bylderup-Bov som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 7 for Aabenraa Kommune – j.nr. 10/4495.

4. maj 2010
BOM/HKU

Taksationsmyndigheden har den 26. april 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Flydsholmvej 3, 6372 Bylderup-Bov. Afgørelsen er truffet af formanden, Professor Bent Ole Gram Mortensen og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar/MDE Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din/jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 21. april 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Flydsholmvej 3, 6372 Bylderup-Bov.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Professor Bent Ole Gram Mortensen og ejendomsmægler Kjeld Faaborg. Som sekretær for myndigheden mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Jørgen Poulsen (WIND1 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. 7 - Vindmølleområde ved Rens Hedegård Plantage, Aabenraa Kommune (offentliggjort den 26. december 2009)
- VVM-redegørelse. Vindmøller ved Rens Hedegård Plantage, Aabenraa Kommune. Udfærdiget af Miljøcenter Odense, september 2009
- Energinet.dk's godkendelse af 16. september 2009 af annonceringsmateriale
- materiale: Informationsmøde om vindmøller ved Rens Hedegård Plantage
- ansøgning om erstatning for værditab, dateret 1. november 2009, inkl. udtalelse af 30. oktober 2009 fra Silvaestate.
- tingbogsudskrift
- kopi af servitutter og deklARATIONER
- matrikelkort
- seneste offentlige vurdering
- oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- oplysning om registreret forurening

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

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen lå i meget rolige omgivelser, og at potentielle købere til ejendommen netop ville lægge vægt herpå. Bevægelserne fra vindmøllevingerne ville visuelt forstyrre det rolige indtryk.

Opstiller kommenterede løbende på de fremdragne forhold. Det bemærkes, at opstillerens repræsentant tilbød at fremstille en visualisering af vindmøllerne set fra ejendommen. Taksationsmyndigheden har ikke fundet, at denne visualisering vil bidrage med noget, der ikke allerede fremgår af det fremlagte materiale og besigtigelsen. Myndigheden har derfor valgt ikke at indhente denne ekstra visualisering.

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 om-

rådet samt vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din/jeres ejendom. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på at den nærmeste vindmølle vil komme til at stå mellem 1400 og 1500 meter fra boligen og udendørs opholdsarealer, hvilket myndigheden ikke vurderer vil have indflydelse på en købsbeslutning. Endvidere har myndigheden lagt vægt på, at vindmøllerne vil kunne ses fra de primære sydvendte udendørs opholdsarealer og fra den sydvendte del af boligen, herunder især tre stuer. Myndigheden bemærker dog, at der mellem boligen og de primære udendørs opholdsarealer og vindmøllerne er en granplantage, der delvis skjuler vindmøllerne og deres dominans i landskabet. Endvidere vil eksisterende løvtræer i havens sydlige del i sommerhalvåret kunne medvirke til yderligere at reducere møllernes visuelle dominans.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at støjen fra vindmøllerne vil være under støjgrænserne for nabobeboelser i landområder på 42 dB(A) ved 6 m/s og 44 dB(A) ved 8 m/s ved udendørs opholdsarealer. Der henvises til § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006). Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der ikke kan forventes nævneværdige gener i forbindelse med skyggekast.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt til grund, at der opstilles vindmøller med en narvhøjde på 90 meter og en rotordiameter på 90 meter, samlet en totalhøjde til vingespids i øverste position på ca. 135 meter.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenig 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