



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

6. februar 2012
BOM/LPL

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Ensomhed 2, 6470 Sydals som følge af opstilling af vindmøller ved Mintebjerg i henhold til lokalplan nr. 301-1 for Sønderborg Kommune – sagsnr. 11/1292

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 Ensomhed 2, 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 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. 900.000 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 Ensomhed 2.

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  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 bliver ramt af mange timers skyggekast, og at dette skyggekast rammer ejendommen i en lang periode fra marts til august.

Ejeren gør yderligere gældende, at hans ejendom vil blive hårdt ramt af de visuelle gener fra vindmøllerne, idet han vil få frit udsyn til begge vindmøller fra sit stuevindue.

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 fritliggende hus fra 1944 med tilhørende garage, der tidligere har været indrettet til tømrer-/snedkerværksted. Huset fremstår velholdt med et ca. 10-15 år gammelt køkken og badeværelse. Huset er opført med røde facadesten og eternittag. Ejendommen er omkranset af marker og beliggende i lille landsby ca. 5 km fra Høruphav og ca. 15 km fra Sønderborg. Grunden er 625 m².

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 særligt lagt vægt på, vindmøllernes placering vil give en betydelig visuel dominans fra ejendommens spiseafdeling og stue. Herfra vil der være fuldt og uforstyrret

udsyn til de to vindmøller, med en afstand til den nærmeste mølle på 536 meter. Dette må antages at få væsentlig betydning for ejendommens værdi. Ejendommen vil blive ramt af op til 20 timers skyggekast udendørs, samt op til 15:19 timer indendørs. Det er lagt til grund for afgørelsen, at der indføres et skyggestop på møllerne, der forhindrer skyggekast på mere end 10 timer om året. Myndigheden vurderer, at skyggekast vil få en vis betydning for ejendommens værdi.

Der er desuden lagt vægt på støjpåvirkningen på ejendommen, der er beregnet til 36,2 dB(A) og 36,6 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 syd-vest, hvilket vil bringe lyden hen mod ejendommen. Dette kan få betydning for ejendommens værdi, navnlig da ejendommen ikke i forvejen er udsat for væsentlige støjpåvirkninger.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 900.000 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 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