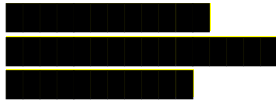


Front Office

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 Mintebjergvej 11, 6470 Sydals som følge af opstilling af vindmøller ved Mintebjerg i henhold til lokalplan nr. 301-1 for Sønderborg Kommune – sagsnr. 11/1387

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 Mintebjergvej 11, 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. 1.700.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 14. december 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Mintebjergvej 11.

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 ejendommen mister både herlighedsværdi og ejendomsværdi, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Ejeren lægger i den forbindelse vægt på gener fra blink fra røde lygter på møllerne, støj, skyggekast og den visuelle påvirkning af den ellers uforstyrrede natur. Ejeren betegner sin ejendom som liebhaveri, og mener, at den kundegruppe, der er til denne type ejendom, vil forsvinde, hvis vindmøllerne ved Mintebjerg opstilles.

Under besigtigelsen fremførte ejeren, at han har fået tilsagn fra 2 ejendomsmæglere om, at ejendommen ville tabe op til 500.000 kr., hvis vindmøllerne opstilles. Én af ejendomsmæglerne havde aktuelt huset til salg.

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 nav-højde 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 tidligere stuehus til en gård og har 248 m² bolig i stueplan. Huset er væsentligt renoveret i 1995. Ejendommen fremstår med originalt naturskifftertag fra husets opførelse i 1892. Der er renoveret garagebygning med 2 elporte og et grundareal på 9.568 m² med gårdsplads og stort haveanlæg. Ejendommen fremstår pæn og velholdt, fritliggende op til åbne marker og beliggende ca. 4 km fra Høruphav og ca. 12 km fra Sønderborg.

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 vægt på, at vindmøllernes visuelle dominans er meget begrænset fra beboelsens opholdsarealer, da beboelsen er orienteret således, at der kun fra et enkelt vindue i ejendommens fordelingsgang er udsyn til møllerne. I den sydvendte have vil den visuelle påvirkning være moderat, da udsynet til møllerne i sommerhalvåret, hvor haven naturligt benyttes mest, vil være delvist skærmet af en række træer. Fra den nordvendte forhave, hvor der er indrettet bålplads, vil den visuelle dominans derimod være betydelig. Den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få forholdsvis begrænset betydning for ejendommens værdi.

Ejendommen vil blive berørt af skyggekast. Det er beregnet, at skyggekast fra vindmøllerne kan ramme ejendommen i op til 8:35 timer om året udendørs og 6:32 timer indendørs. Det vurderes, at den sydlige del af huset og haven bliver berørt. Beregningerne viser, at skyggerne rammer i foråret og efteråret i morgentimerne.

Det vurderes, at beboelsens orientering medfører, at skyggekast indendørs vil blive et begrænset problem.

Det er beregnet, at ejendommen vil blive påvirket af støj fra vindmøllerne på op til 36,5 dB(A) og 37,4 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s. Støjen vil være tydeligst, når vinden blæser fra øst. Den fremherskende vindretning i Danmark er vest og sydvest, hvilket vil bringe støjen væk fra ejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse, begrænsede gener i form af støj på ejendommen, men at dette ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 1.700.000 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