

**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 Mintebjergvej 4, 6470 Sydals som følge af opstilling af vindmøller ved Mintebjerg i henhold til lokalplan nr. 301-1 for Sønderborg Kommune – sagsnr. 11/1401**

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 4, 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. 5.000.000 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 4.

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 falder i værdi på grund af påvirkning fra støj, lavfrekvent støj samt skygge fra vindmøllerne. Ejeren gør desuden gældende, at udsigt til vindmøllerne vil påvirke ejendomsværdien. Slutteligt gør ejeren opmærksom på bekymring for at blive ramt af sygdom som følge af påvirkningen fra vindmøllerne.

Ejeren fortalte under besigtigelsen, at han ikke kunne erindre, hvorfor det var skrevet på anmeldelsen, at han frygtede at blive ramt af sygdom, men at han led af tinnitus.

#### **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 en landbrugsejendom med 31 ha jordtilliggende, som er beliggende i landsbyen Mintebjerg ca. 5 km fra Høruphav og ca. 13 km fra Sønderborg. Ejendommen har et stuehus fra 1821 med 285 m<sup>2</sup> boligareal. Der er en stor bygningsmasse med tidligere stald- og ladebygninger til grisehold, som ikke længere er i brug. Desuden er der en maskinlade fra 1978 på 550 m<sup>2</sup>. Ejendommen er roligt beliggende tilbagetrukket fra Mintebjergvej.

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 den visuelle påvirkning på ejendommens primære udendørs opholdsarealer i form af sydvendt have med anlagt terrasse vil være markant. Ligeledes vil påvirkningen på ejendommens stuer og soveværelse opleves markant. Denne oplevelse skyldes dels det åbne landskab, og dels den relativt korte afstand til nærmeste vindmølle på 513 meter. Den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Der er desuden lagt vægt på støjpåvirkningen på ejendommen, der er beregnet til 36,6 dB(A) og 37,5 dB(A) ved en vindhastighed på hhv. 6 og 8 m/s i forhold til de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 og 44 dB(A). Det må forventes, at vindmøllerne vil kunne høres, særligt når vindretningen bærer lyden mod ejendommen. De fremherskende vindretninger i Danmark er vest og syd-vest, hvilket vil bringe lyden væk fra ejendommen store dele af året. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse, begrænsede gener i form af støj på ejendommen, og at dette vil få betydning for ejendommens værdi.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen forventes at blive ramt af en begrænset mængde skyggekast, op til ca. 2 timer om året udendørs og op til 1:10 timer indendørs. Myndigheden vurderer derfor, at risikoen for skyggekast ikke 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 din ejendom er ca. 5.000.000 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