

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 Skovbyvej 43-45, 6470 Sydals som følge af opstilling af vindmøller ved Mintebjerg i henhold til lokalplan nr. 301-1 for Sønderborg Kommune – sagsnr. 11/1386

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 43-45, 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 25.000 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. 500.000 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 43-45.

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 [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 ejendommens værdi vil blive påvirket af den lavfrekvente støj, skyggekast samt udsynet til de planlagte vindmøller.

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 ældre stråttækket hus fra ca. 1800, som er beliggende langs landevejen mellem Hørup og Skovby. Ejendommen har i 2005 fået nyt stråtag og har tidligere været indrettet som 2-familieshus og bærer lidt præg af dette endnu. Ejendommen er udover stråtaget ikke blevet væsentligt renoveret i de senere årtier. Ifølge BBR-ejermeddelelsen er der et boligareal på i alt 136 m². Huset har en enkelt nærliggende nabo, men ligger ellers ud til åbne marker.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 25.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at der fra de dele af haven, der ligger imellem beboelsen og vindmøllerne, vil være en markant visuel påvirkning fra vindmøllerne, som dog delvist vil være skjult af et tyndt, løvfældende læhegn. Det er derimod Taksationsmyndighedens vurdering, at vindmøllerne ikke vil påvirke beboelsen visuelt, da udsigten herfra vil være skærmet af havens beplantning. Den visuelle påvirkning af vindmøllerne på ejendommen må antages at få en vis betydning for ejendommens værdi.

Der er beregnet en støjpåvirkning på ejendommen på op til 36,1 dB(A) og op til 36,9 dB(A) ved vindhastigheder på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s, mens de lovbestemte grænseværdier er hhv. 42 og 44 dB(A). Denne støjpåvirkning er dog, på grund af ejendommens placering tæt på en befærdet vej, der i forvejen genererer støjgener, tillagt en mindre vægt end de resterende forhold.

Der er ligeledes lagt vægt på, at ejendommen kan blive ramt af skyggekast på op til 12:11 timer om året udendørs og op til 09:28 timer indendørs. 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, begrænset 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. 500.000 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