Taksationsmyndigheden

[redacted]

Front Office
Tonne Kjærsvej 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

3. januar 2011
BOM/SMH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Bølåvej 3, 6360 Tinglev, matrikel nr. 160 Eggebæk som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 8 for Aabenraa Kommune – sagsnr. 10/5925

Taksationsmyndigheden har den 21. december 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Bølåvej 3, 6360 Tinglev. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar/MDE Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 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. 1.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 8. december 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Bølåvej 3, 6360 Tinglev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Bent Ole Gram Mortensen, og ejendomsmægler Kjeld Faaborg. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte [redacted].

For opstilleren mødte Jens Leth og Mogens Leth, 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. 8 for Aabenraa Kommune
- VVM-redegørelse - Udvidelse af vindmøllepark ved Bølå, Aabenraa Kommune

- Tingbogsudskrift
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, der har betydning for fastsættelsen af værditabet og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen taber i værdi, fordi møllerne vil skæmme udsigten samt afgive lejlighedsvis støj.

Yderligere gjorde ejeren gældende, at der registreres blink fra de eksisterende møller i hobbyrummet.

Opstiller har ikke fremført særlige forhold for så vidt angår den konkrete ejendom.

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

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet er ca. 640 m. Der vil fra boligens stue og udendørs arealer mod sydøst være et vist udsyn til de projekterede møller. Udsynet vil dog særligt om sommeren være delvist afskærmet af træer og beplantning. Udsynet er i forvejen forstyrret af eksisterende højspændingsmaster. Desuden er der fra den sydlige del af haven udsyn til eksisterende møller mod sydvest.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at vindmøllernes støjpåvirkning på ejendommen, med henholdsvis 40,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 42,2 dB(A) ved 8 m/s, ligger under de generelle støjgrænser for nabobeboelser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A) for udendørs arealer. De beregnede støjtal omfatter støjpåvirkningen fra både de projekterede og eksisterende møller. Der henvises til § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006). Der er i øvrigt periodevis baggrundsstøj fra højspændingsledningerne.

Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der ikke kan forventes nævneværdige gener i forbindelse med skyggekast, hvor den årlige skyggetid er beregnet til 2 timer og 21 minutter. Skyggekastet skønnes at ville finde sted i vinterhalvåret.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 1.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på ejendommens beliggenhed, jordtilliggende og boligens generelle stand.

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, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen

Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden