

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

21. december 2010
BOM/JLI

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr.
ejendommen Skovbrynke 2, 5970 Ærøskøbing som
følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan
nr. 5-1 for Ærø Kommune – sagsnr. 10/5534**

Taksationsmyndigheden har den 17. december 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Skovbrynke 2, 5970 Ærøskøbing. 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 I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 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. november 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Skovbrynke 2, 5970 Ærøskøbing.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og ejendomsmægler Kjeld Faaborg. For taksationssekretariatet mødte Janine Lindberg.

For og med ejeren mødte [REDACTED].

For opstilleren mødte Aksel Larsen og Henrik Steen-Knudsen, Ærø Vind 4 I/S.

Til sagens belysning er der forinden besigtigelsen blevet indhentet og fremskaffet følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 5-1 for Ærø Kommune
- Tillæg nr. 5-1 til Kommuneplan 1996-2008 Ærøskøbing Kommune
- VVM-redegørelse og miljørapport for vindmøller ved Vejsnæs på Ærø
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarationer
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støjberegninger
- Skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at vindmøllerne placeres så tæt på ejendommen som overhovedet tilladt, og at ejendommen derved vil tabe i værdi som følge af store støj- og skyggekastgener. Ejeren henviser til, at støjen fra de tre eksisterende møller allerede udgør en gene på ejendommen.

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 jeres ejendom på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive stå ca. 500 meter, at der fra visse dele af ejendommen vil være udsyn til møllerne, samt at der må forventes visse gener som følge af støj og skyggekast. Selve boligen er orienteret mod nord og syd og omkranses mod syd, sydvest og vest af en række lade- og driftsbygninger, som bl.a. anvendes som værksted og galleri. Fra den sydvendte stue er der kun et meget begrænset udsyn til den østligste mølle, idet kun det øverste af vingespidserne vil være synlige, mens udsynet til resten af møllen vil være blokeret af den sydligt beliggende driftsbygning. Fra boligens 1. sal, der særligt i sommer-

halvåret, udlejes til turister, er der fra det sydvendte værelse delvist udsyn til de øverste dele af den østligste mølle, som vil være synlige over den sydligt beliggende driftsbygning. Fra den øst-, nord- og vestvendte have vil der ligeledes være delvist udsyn til møllerne. De øverste dele af den østligste mølle vil kunne ses over driftsbygningerne fra den østligste del af haven, mens en eller flere møller efter al sandsynlighed vil kunne ses helt eller delvist fra havens vestligste del. Fra den lille udsigtsplatform i den vestlige ende af haven vil samtlige møller være synlige. I forvejen er der fra dette sted udsyn til de tre eksisterende vindmøller i området vest for ejendommen. Ved indgangen til galleriet i den sydligt orienterede driftsbygning vil der være fuldt udsyn til den østligste samt den midterste mølle i projektet.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at ejendommen kan blive belastet af støjmessige gener som følge af de projekterede vindmøller. De beregnede værdier ligger på henholdsvis 41,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 43,0 dB(A) ved 8 m/s. Det bemærkes dog, at værdierne dermed ligger under de generelle støjgrænser for nabobeboelser på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A) for udendørs opholdsarealer, jf. § 3 i støjbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1518 af 14. december 2006).

Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der kan forventes visse, om end ikke nævneværdige, gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi er 5:25 skyggetimer pr. år, primært koncentreret i februar, marts, september og oktober måned. Det bemærkes dog, at skyggekastet ligger under den anbefalede grænseværdi på 10 skyggetimer pr. år.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det vil have nogen betydning for ejendommens værdi, at man fra visse steder på ejendommen vil kunne se de projekterede vindmøller eller dele heraf, samt at det ikke kan afvises, at man på ejendommen vil kunne opleve gener som følge af støj og skyggekast.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 1.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen navnlig lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, dennes beliggenhed og boligens generelle stand. Der er specielt ved ejendommen noteret, at der fra ejendommen er udsigt over marker til havet, dog ikke fra selve boligen. Værdifastsættelsen er foretaget tillige ud fra sammenlignelige ejendomme og deres salgs- og udbudspriser i området.

Da værditabet overstiger 1 procent, har I ret til at få værditabet erstattet, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, 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 I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. 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