

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 Vejsnæs 4, 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 Vejsnæs 4, 5970 Ærøskøbing. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar/MDE Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 8. november 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Vejsnæs 4, 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
- Visualiseringsbillede
- Støjberegninger
- Skyggekastberegninger

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

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af støj- og skyggekastgener samt negativ påvirkning af udsigten fra ejendommen samt fra nærområdet. Ejeren henviser til, at ejendommen er købt som fritidshus, men med tanke på fremtidig helårsbeboelse. Ejendommen er valgt netop pga. dens enestående beliggenhed med uspoleret udsigt over vandet, landskabet omkring ejendommen og den ro og stilhed, der er på dette sted på Ærø. Ejeren henviser endvidere til, at hans kone, der er psykolog, har planer om at bruge boligen som kursuscenter for klienter, der lider af depression, angst og stress. Ejeren har gjort gældende, at vindmølleprojektet vil resultere i en spoleret udsigt mod syd og sydvest, når man kører, cykler eller går tur i området, opholder sig i baghaven, eller kigger ud af vinduerne i stuen og fra loftet, hvor ejer har planer om at bygge en ferielejlighed. Ejer henviser endvidere til støjpåvirkningen, og gør i den forbindelse gældende, at han ikke finder det beregnede støjtal fra VVM-redegørelsen (39,9 dB(A) ved 8 m/s) retvisende, idet hans egne beregninger resulterer i et højere tal (41,65 dB(A)). Ejeren henviser ligeledes til, at de ikke blev informeret af sælger om vindmølleplanerne, da de i 2009 indgik aftale om overtagelse af ejendommen.

Ejer har på baggrund af ovennævnte gjort gældende, at værditabet på ejendommen vil beløbe sig til 500.000 kr.

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 om-

rådet 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 ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet vil komme til at stå ca. 656 meter fra boligen, og at udsynet til møllerne vil være begrænset. Fra boligens primære indendørs opholdsarealer, herunder den sydvendte stue og det nordvendte køkken, vil der i sommerhalvåret ikke være udsyn, eller kun et meget begrænset udsyn, til møllerne på grund af den tæt bevoksede have mod syd, hvor mølleprojektet også er placeret. I vinterhalvåret vil der som følge af den løvfældende bevoksning efter al sandsynlighed være et begrænset udsyn til en eller flere møller. Fra ejendommens sydvendte udendørs opholdsarealer, herunder have og terrasse, vil der kun være et begrænset udsyn til møllerne, idet den markante bevoksning mellem haven og mølleprojektet vil afskærme for visuel gene. Der vil endvidere fra ejendommens uudnyttede loft være et begrænset udsyn til en eller flere møller.

I området vest for ejendommen findes i forvejen tre eksisterende vindmøller af samme type som de projekterede møller. Disse er dog ikke synlige fra boligens primære opholdsarealer og medfører således ikke nogen eksisterende visuel gene.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der kan opstå visse støjmassige gener som følge af de projekterede vindmøller. De beregnede værdier ligger på henholdsvis 38,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,0 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). Taksationsmyndigheden har ikke grundlag for at betvivle de fremlagte støjberegninger. Myndigheden vurderer ikke, at de nævnte støjgener vil være af væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Ved vurderingen har myndigheden endvidere taget hensyn til, at der ikke kan forventes nævneværdige gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi er 3:50 skyggetimer pr. år, som er spredt over månederne januar til april samt september til december.

Taksationsmyndigheden har på den baggrund vurderet, at det ikke vil have betydning for ejendommens værdi, at man fra visse steder på ejendommen vil kunne se dele af de projekterede vindmøller, samt at der kan opstå visse støjmassige gener.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren, jf. § 12 i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden