

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 Østersøvej 4, 5970 Ærøskøbing som følge
af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr.
5-1 for Ærø Kommune – sagsnr. 10/5494**

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 Østersøvej 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 der vil være et værditab på 75.000 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 Østersøvej 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 nabo [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

Forud for besigtigelsen havde ejer gjort opmærksom på, at han ikke ønskede at give opstiller adgang til beboelsen. I forbindelse med den indledende del af besigtigelsen oplyste ejers stedfortræder, at opstiller dog ville kunne deltage i besigtigelsen af de udendørs arealer. Taksationsmyndigheden oplyste ejers stedfortræder om, at besigtigelsen i sin helhed dermed alene kunne gennemføres under forudsætning af opstillers accept af de fremsatte betingelser. Opstiller erklærede sig imidlertid indforstået med den ønskede fremgangsmåde, og der blev herefter foretaget en besigtigelse af ejendommen på de fremsatte betingelser.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af støjgener samt visuelle gener. Ejeren gør gældende, at VVM-redegørelsen ikke er retvisende, at møllerne vil blive placeret tættere på huset end forudsat i VVM-redegørelsen, og at støjpåvirkningen således vil blive større end angivet i VVM-redegørelsen. Ejeren henviser således til, at der er tale om en ulovlig mølleopsætning. Ejeren har endvidere betvivlet de fremsendte støjberegningers validitet og anfører, at der i forhold til tidligere materiale findes uoverensstemmelser for så vidt angår afstandsangivelser mellem møller og naboboliger. Ejeren har gjort gældende, at ophold i husets have og på terrassen vil opleves som at være nabo til en motorvej og henviser endvidere til, at den vestligst placerede mølle vil stå placeret direkte mellem husets terrasse og havet.

På baggrund af ovennævnte gør ejeren gældende, at ejendommen vil miste sin fulde værdi som følge af opstillingen af de projekterede vindmøller. Ejeren henviser til, at han derfor forventer en erstatning på huset fulde værdi plus 1 million kroner, hvilket vil sige ca. 3,5 millioner kroner afhængigt af ejendomsmæglervurderingen.

Opstilleren har gjort gældende, at alle afstande er opmålt af en landmåler med 1 meters usikkerhed, samt at støj- og skyggeberegninger er udarbejdet af vindmølleproducenten efter gængse metoder og godkendt af den relevante VVM-myndighed, Svendborg Kommune.

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 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 500 meter, og at der fra ejendommens køkken/alrum, der har vinduer mod syd, samt fra den sydvendte terrasse og det meste af den sydligt orienterede have vil være fuldt udsyn til den vestligste mølle, som fremstår dominerende mod sydøst i det åbne landskab mellem ejendommen og havet. De øvrige møller vil som følge af bevoksning mod sydøst og øst efter al sandsynlighed ikke være synlige i sommerhalvåret, hverken fra de indendørs eller udendørs opholdsarealer, mens der i vinterhalvåret må antages at være delvist udsyn til den midterste samt evt. den østligste mølle.

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 vil være visse støjgener, idet den samlede støjpåvirkning på ejendommen fra de projekterede møller samt de eksisterende tre møller i området, ligger på henholdsvis 42,0 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 43,6 dB(A) ved 8 m/s. Det bemærkes dog, at værdierne ligger inden for 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 tillagt det betydning, at der allerede på nuværende tidspunkt må antages at være en vis støjgene fra de tre eksisterende møller vest for ejendommen, som - den fremherskende vindretning taget i betragtning - samtidig må antages at genere forholdsmeæssigt mere end de projekterede møller, der vil blive placeret sydøst for ejendommen. Det vurderes således, at der ikke i væsentligt omfang vil opstå forøgede støjgener. Taksationsmyndigheden har i øvrigt ikke grundlag for at betvivle de fremlagte støjberegninger.

Ved vurderingen har myndigheden endvidere taget hensyn til, at der ikke kan forventes gener i forbindelse med 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. Endvidere er det noteret, at boligen trænger til gennemgående renovering, samt at den midterste udhusbygning er

nedrivningsklar. Værdifastsættelsen er foretaget tillige ud fra sammenlignelige ejendomme og deres salgs- og udbudspriser i området.

Taksationsmyndigheden gør opmærksom på, at myndigheden ikke har kompetence til at vurdere, hvorvidt VVM-redegørelsen er retvisende, og om der er tale om en ulovlig mølleopsætning.

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