

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 Ryggerholmevej 1, 5970 Ærøskøbing
som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lo-
kalplan 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 Ryggerholmevej 1, 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 din ejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 8. november 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Ryggerholmevej 1, 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 ejendommen vil tabe i værdi som følge af støjgen samt forringet udsigt. Ejeren henviser til, at muligheden for at udnytte ejendommens ferielejligheder til turister forringes betragteligt, idet ejendommens herlighedsværdi bliver ødelagt.

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 ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 755 meter, at boligens udsyn er primært orienteret mod øst og vest, at der er begrænset udsyn til møllerne, der ligger syd og sydvest for ejendommen, og at disse ikke fremstår som dominerende. Fra boligens primære indendørs opholdsarealer, herunder det vestvendte køkken og den østvendte stue samt de øst- og vestvendte lejligheder på 1. sal vil der ikke være udsyn til de projekterede møller. Fra boligens primært østvendte terrasse vil der mod syd være helt eller delvist udsyn til den østligste af møllerne, mens der fra visse steder i haven vil være udsyn til den østligste samt den midterste mølle.

Det bemærkes i øvrigt, at der fra boligens køkken i forvejen er delvis udsigt til en ud af tre eksisterende møller vest for ejendommen.

Taksationsmyndigheden har taget i betragtning, at der kan opstå visse støj-mæssige gener som følge af de projekterede vindmøller. De beregnede værdier ligger på henholdsvis 38,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 40,6 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). Myndigheden vurderer ikke, at de nævnte støjgener vil være af væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Endvidere har myndigheden taget hensyn til, at der ikke kan forventes nævneværdige gener i forbindelse med skyggekast, hvor den forventede værdi er 1:13 skyggetimer pr. år.

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 de projekterede vindmøller eller dele heraf, herunder fra terrassen og dele af haven, samt at der kan opstå visse støj-mæssige gener. Myndigheden har i den forbindelse inddraget muligheden for udlejning af ferielejligheder til turister.

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