

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 2, 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 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 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 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 ejers søn, [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

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 tabt herlighedsværdi.

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 ikke vil forårsage værditab på din ejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste mølle i projektet vil blive ca. 940 meter, at der vil være begrænset udsyn til møllerne, og at møllerne som følge af afstanden ikke vil fremstå som visuelt dominerende. Fra spisepladsen i stuen samt fra det sydvendte køkken vil der være begrænset udsyn til den vestligste mølle, og muligvis til den midterste mølle, som dog efter al sandsynlighed vil være skjult af bevoksning på den sydøstlige del af matriklen i kombination med hældende terræn mod vandet. Fra det sydvendte soveværelse på 1. sal og fra visse dele af haven vil der være helt eller delvist udsyn til den vestligste mølle, og muligvis til den midterste mølle, som dog efter al sandsynlighed vil være helt eller delvist skjult af bevoksningen på den sydøstlige del af matriklen i kombination med det hældende terræn.

Det må endvidere forventes, at der ikke omkring boligen vil opstå nævneværdige gener som følge af støj og skyggekast fra mølleprojektet.

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.

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