

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

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr.
ejendommen Lyngevej 253 som følge af opstilling af en
vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød
Kommune – j.nr. 10-5056.**

16. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 5. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Lyngevej 253. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsaut. ejendomsmægler Jørgen Gleje.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 150.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles en vindmølle i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 2.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 7. juni 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Lyngevej 253.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne og ejendomsmægler Jørgen Gleje. Som sekretær for myndigheden mødte Erik Damgaard fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Richard Tøpholm, Widex, og Peter Thunbo, JP Byg Consult.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

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

- lokalplan 3-349A
- tingbogsudskrift
- kopi af relevante servitutter og deklarationer
- matrikelkort
- seneste offentlige vurdering pr. 1-10-2009: kr. 2.100.000
- oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- oplysning om registreret forurening
- visualiseringsbillede
- støj- og skyggekastberegning

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse ville opstå som følge af projektet. Ejeren har bl.a. gjort gældende, at fordi ejendommens opholdsareal vender syd mod vindmøllen, vil møllen være såvel visuelt dominerende som støj-mæssigt generende og ødelægge den landlige idyl, ligesom man vil få skyggekast fra møllen.

Opstilleren redegjorde med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse ville opstå som følge af projektet.

Projektet omhandler en enkelt vindmølle med en totalhøjde på op til 99,9 meter til øverste vingespids, en navhøjde på 59,9 meter og en rotordiameter på 80 meter, hvor vingerne vil dreje med en hastighed af mellem 11 og 19 omdrejninger i minuttet, afhængig af vindhastigheden.

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. Det er tillige anført, at vurderingen af værditabet på den faste ejendom skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen, jf. lovens bemærkninger til § 6.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har i sin vurdering lagt vægt på, at afstanden til møllen vil være cirka 526 meter, og at ejendommens opholdsareal og terrasse vender mod syd mod vindmøllen, og derfor vil få direkte udsyn til denne. Vindmøllen vil dog delvis være gemt bag en tæt, løvfældende beplantning, jf. visualiseringsmaterialet. Møllen vil være mere synlig fra 1. sal, men herfra kan der dog også ses en meget høj mast. Ved tilkørsel til ejendommen vil møllen pga. det åbne nabolandskab kunne ses tydeligt. Samlet set skønner Taksationsmyndigheden, at vindmøllen vil fremstå markant over bevoksningen og i et mindre omfang en del af året gennem bevoksningen, og at denne visuelle genevirkning vil forårsage et værditab på ejendommen.

Taksationsmyndigheden vurderer, at skyggekast og støj fra vindmøllen ikke vil få betydning for ejendommens værdi. Det har i den forbindelse indgået i vurderingen, at der er beregnet et mindre skyggekast på i gennemsnit 1:43 timer pr. år (anbefalet grænseværdi er 10 timer pr. år) samt et støjniveau ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed på henholdsvis 37,2 dB(A) og 39,4 dB(A) (lovbestemte grænseværdier er henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A)), samt at ejendommen er beliggende helt ud til Lyngvej mod nord, der har forholdsvis meget trafik.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 2.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen er en charmerende velholdt stråttækt villa med en ny tilbygning, der harmonisk falder ind med den oprindelige byggestil. Ejendommen er løbende blevet vedligeholdt og forbedret på mange områder. Ejendommen ligger imidlertid meget tæt på Lyngvej. Ejendommens handelspris er fastsat på baggrund af prisniveauet på ejendomsmarkedet, renten på boliglån, de historiske handelspriser på vejen, jf. boligsiden.dk, de faktiske udbudte ejendomme, jf. boligsiden.dk, ejendomsvurderinger, jf. Skat, samt skøn og erfaring.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles en vindmølle i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllen er opstillet. Hvis møllen 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, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden