

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 257 som følge af opstilling af en vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød Kommune – j.nr. 10-5143.

16. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 14. juli 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Lyngevej 257. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsaut. ejendomsmægler Ole Lindgreen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 200.000 kr., som du/I kan kræve erstattet, hvis der opstilles en vindmølle i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din/jeres ejendom er 4.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 8. juni 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Lyngevej 257.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og ejendomsmægler Ole Lindgreen. 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: Ejendomsværdi kr. 4.050.000, heraf stuehusværdi kr. 3.782.700
- 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 i ansøgningen om erstatning for værditab og ved besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen vil lide et stort værditab som liebhaverbolig på grund af udsynet til vindmøllen fra mange steder på ejendommen, der kan bruges til en række forskellige uden-dørs aktiviteter, samt på grund af markant støj, skyggekast og lavfrekvensgener. Ejeren har desuden redegjort for planer om udvikling af beboelser på ejendommen, som er købt for et år siden. Planerne omfatter dels muligheden for nedrivning og genopførelse af en bolig nr. 2, dels opførelse af ny bolig nr. 3 – begge med en placering syd for nuværende bygninger, hvorfor boligerne vil få direkte udsyn til vindmøllen. Der henvises i den forbindelse til beskrivelsen i bilag til ansøgningen, og bilaget fra byggerådgiver AGROVI.

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 vingspids, 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.

Partshøring efter besigtigelsen:

Ejer (repræsenteret ved) har ved e-mail af 16. juni med henvisning til rapporten "Lavfrekvent støj fra store vindmøller", udarbejdet af Henrik Møller og Christian Sejer Pedersen fra Aalborg Universitet, 2010, samt omtalen heraf i Weekendavisen fra 17. juni 2010, gjort gældende, at lavfrekvent støj er en konstant, ubehagelig støjkilde, der bl.a. indebærer, at ejendomme mister store værdier / bliver nærmest usælgelige, når nærmeste nabo er en stor vindmølle. Der henvises samtidig til, at Widex-møllen bliver markant større end møllerne i Kollerød.

Opstiller har den 29. juni som led i partshøringen henvist til rapportens konklusion, der konstaterer, at undersøgelsen er baseret på data for møller i området 2,3-3,6 MW nominel elektrisk effekt. Widex-møllen har en nominel effekt på 2,0

MW og er dermed ikke omfattet af konklusionen, men omfattet af det som i rapporten klassificeres som en "lille mølle", og som bruges som reference for udtalelser om de store møller.

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 en vindmølle i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din/jeres ejendom på 200.000 kr.

Vurderingen af værditabet er foretaget på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllen, henholdsvis besigtigelsen. Der er ikke taget hensyn til de fremlagte planer for nedrivning og ny bebyggelse, som der endnu ikke foreligger nogen tilladelser til, men kun et udateret bilag fra bygningsrådgiver Agrovi. Det har dog indgået i vurderingen, at der er tale om en mindre lystejeendom med mange anvendelsesmuligheder, hvor købergruppen vil være byfolk, som ligger vægt på herlighedsværdi, udsigt, natur m.v.

Afstanden til vindmøllen er cirka 621 meter, og møllen vil fremstå markant og dominerende i landskabet ved ankomsten til og fra ejendommen som sådan. Der er to boliger på ejendommen – det oprindelige stuehus mod gården og en mindre bygning syd for stuehuset. Det primære haveområde er orienteret væk fra vindmøllen og mod øst. Vindmøllen vil dog være klart synlig fra området omkring gårdspladsen og især fra hovedboligens 1. sal. Der er flere andre bygninger på ejendommen i form af en ladebygning og nogle skure, men disse er alle lave og vil kun i begrænset omfang skærme for udsynet til vindmøllen.

Taksationsmyndigheden har også lagt vægt på, at der kun vil være et mindre skyggekast på ejendommen, som er beregnet til i gennemsnit 2:12 timer pr. år i forhold til den anbefalede grænseværdi på 10 timer pr. år, og at støjen er be-

regnet til henholdsvis 35,5 dB(A) og 37,7 dB(A) ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed, som er noget under de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Taksationsmyndigheden vurderer i den forbindelse, at det forhold, at ejendommen ligger tæt på Lyngevej vil sløre en eventuel støjgenne fra vindmøllen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din/jeres ejendom er 4.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen er et lille husmandssted med et rimeligt stuehus, der er lettere istandsat. Ejendommen ligger ikke optimalt, men tæt på Lyngevej. De gamle driftsbygninger er i dårlig stand, stråtaget bør udskiftes, og gamle skure bør nedrives. Det bemærkes, at det mindre stuehus ikke er besigtiget.

Ejendommens handelspris er fastsat på baggrund af prisniveauet på ejendomsmarkedet, renten på boliglån samt skøn og erfaring.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du/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 du/I er uenig(e) i afgørelsen, kan du/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