

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 Farremosen 6 som følge af opstilling af en vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød Kommune – j.nr. 10-5131.

16. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 6. juli truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Farremosen 6. 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 1.100.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 9. juni 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Farremosen 6.

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.

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. 800.000
- oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- oplysning om registreret forurening
- støj- og skyggekastberegning

Det har ikke været muligt at tage foto på ejendommen til brug for en visualisering, men Taksationsmyndigheden har skønnet, at der ikke er behov for en sådan efter besigtigelsen, hvor Taksationsmyndigheden fik en klar opfattelse af placeringen af vindmøllen og dermed et fyldestgørende grundlag for vurderingen.

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 støjproblemet vil være den dominerende gene, da sommerhuset ligger meget tæt på møllen, mens den visuelle gene vil være særlig mærkbar fra arealet ved vandkanten af mosen. Gener i form af skyggekast vil også være betydelige.

Opstilleren redegjorde 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.

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 jeres ejendom på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til møllen er cirka 421 meter, og at ejendommen dermed er en af de tre nærmeste naboer til vindmøllen. Ejendommen, som er et sommerhus, er i vidt omfang skærmet af en høj og tæt bevoksning, der delvis vil skjule det direkte udsyn til vindmøllen fra huset og det primære opholdsareal ved huset, mens vindmøllen vil fremstå markant og dominerende længere nede på grunden ved mosen/søen.

Ejendommen kan blive ramt af skyggekast, som er beregnet til i gennemsnit 5:58 timer pr. år og koncentreret i månederne fra slutningen af februar samt i marts fra ca. 16.30-18.00 og medio september til medio oktober fra kl. 17.15-18.30. Skyggekastet er dermed omkring 4 timer under den anbefalede grænseværdi på 10 timer pr. år. VVM-redegørelsen anfører i øvrigt, at den nuværende høje bevoksning med stor sandsynlighed vil tage en del af skyggekastet.

Taksationsmyndigheden vurderer, at støjproblemet vil være den dominerende gene på grund af sommerhusets nærhed til møllen og vil få en værdiforringende betydning for ejendommen. Det beregnede støjniveau på henholdsvis 38,3 dB(A) og 40,5 dB(A) vil dog stadig ligge mere end 3 dB(A) under de tilladte grænser på henholdsvis 42dB(A) og 44 dB(A).

Samlet set vurderer Taksationsmyndigheden, at der vil være et værditab på ejendommen, som dog nedsættes på grund af ejendommens forhold, jf. beskrivelsen nedenfor.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er 1.100.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen består af et charmerende, lille og ældre sommerhus i træ, som kun kan anvendes om sommeren på grund af manglende isolering og varme. Der er ikke toilet og badeforhold i huset, men dette er senere installeret i særskilt mindre træbygning. Grunden er smuk, men med tendens til fugtighed og blødhed. Det er også tillagt vægt, at ejendommen er beliggende midt i et erhvervsområde med dårlige tilkørselsforhold gennem en planteskole med oplagsområde og stort drivhus, og at der i den forbindelse passerer erhvervstrafik forbi i forbindelse med planteskolens almindelige drift.

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.

Den anførte pris er under forudsætning af, at der ville kunne opnås tilladelse til modernisering og udbygning af ejendommen. Endvidere forudsættes, at grunden ikke vil kunne godkendes til opførelse af et helårshus. Der er i ovennævnte pris

ikke taget hensyn til, at ejendommen for en meget lille målgruppe kunne være liebhaveri.

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