

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 Gl. Vassingerødvej 2-4 som følge af opstilling af en vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød Kommune – j.nr. 10-5017.

16. august 2010
ARØ/PCG

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 Gl. Vassingerødvej 2-4. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsaut. ejendomsmægler Jørgen Gleje.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 350.000 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 6.500.000 kr. værd (med forsigtig ansættelse af liebhaveriværdien), 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 Gl. Vassingerødvej 2-4.

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. 4.150.000
- 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 ejers opfattelse ville opstå som følge af projektet. Ejeren har bl.a. gjort gældende, at man primært er bekymret for støjgener og skyggekast, men også det visuelle i forbindelse med en eventuel købers førstehåndsindtryk ved ankomst til ejendommen, hvor vindmøllen vil virke meget dominerende ved indkørslen. Ejeren har også gjort gældende, at boligen er nyopført i 2008 for en værdi af 4.000.000 kr., og at den offentlige ejendomsværdi ikke tager hensyn til dette.

Opstilleren redegjorde med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet for projektet og de genevirkninger, der efter opstillers 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 forvente-

de 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 350.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til møllen er cirka 492 meter, og at vindmøllen på grund af sin størrelse og nærhed vil fremstå som visuelt dominerende ved ankomst til ejendommen, men at tæt bevoksning vil skærme en del for udsyn til møllen ved opholdsarealet bag boligen, jf. visualiseringsmaterialet.

I vurderingen har også indgået, at der vil være en vis gene i form af skyggekast, som er beregnet til i gennemsnit 4:48 timer pr. år (anbefalet grænseværdi er 10 timer pr. år) koncentreret til månederne november, december og januar omkring kl. 14.00-15.00. Den høje bevoksning ved de primære opholdsarealer vil dog tage en del af skyggekastet, som derfor ikke vurderes til at blive værdiforringende for ejendommen. På grund af ejendommens nærhed til vindmøllen og rolige beliggenhed vil der også kunne være støjgener, der ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed er beregnet til hhv. 37,9 dB(A) og 40,1 dB(A) (lovbestemte grænseværdier: hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A)). Fra haven vil støjbelastningen fra møllen dog ikke virke så belastende, idet Lyngvej ligger på nordsiden af ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 6.500.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen er fantastisk smuk og opført i de absolut bedste og meget dyre materialer. Villaen er velanlagt på grunden og flot indpasset i forhold til træerne på en stor grund med et lille vandhul. Det må antages, at ejendommens værdi vil blive belastet af vindmøllen ved tilkørsel til ejendommen, idet møllen vil virke stor og dominerende og stå som et højt monument lige bag ejendommen. Ejendommen er muligvis i en salgssituation vurderet for højt set i forhold til områdets marked og salgshastighed samt den omstændighed, at det i en salgssituation må antages, at flere Liebhaber ikke vil acceptere en mølle så tæt på deres ejendom. Ejendommens ejer mente i øvrigt ikke, at det var nødvendigt, at Taksationsmyndigheden besigtigede sidebygningen.

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