

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 11 som følge af opstilling af en vindmølle i henhold til lokalplan 3-349A for Allerød Kommune – j.nr. 10-5128.

16. august 2010
ARØ/JLI

Taksationsmyndigheden har den 26. juli truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Gl. Vassingerødvej 11. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne og statsaut. ejendomsmægler Jørgen Gleje.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 500.000 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 4.600.000 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 Gl. Vassingerødvej 11.

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: Ejendomsværdi kr. 3.000.000, heraf stuehusværdi kr. 2.926.700
- oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- oplysning om registreret forurening
- visualiseringsbillede
- støj- og skyggekastberegning

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen, som tog udgangspunkt i det visualiseringsmateriale, der blev udarbejdet i forbindelse med VVM-redegørelsen, og som viser det primære opholdsområde i haven mod den projekterede vindmølle og med en bevoksning henholdsvis med og uden løv.

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.

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 den planlagte vindmølle vil medføre betydelige gener og ulemper i form af støj, skyggekast og visuelle gener med betydelig nedgang i herlighedsværdien til følge. Det blev også gjort gældende, at møllens placering i visualiseringen skulle rykkes vertikalt til venstre i forhold til dens placering på billedet.

Opstilleren redegjorde med udgangspunkt i visualiseringsmaterialet for projektet og de genevirkninger, der efter opstillerens opfattelse ville opstå som følge af projektet. Opstilleren gjorde bl.a. gældende, at der i forhold til visualiseringen var beskåret et bredt bælte i bevoksningen mod vindmøllen, således at der kun var enkeltstående træer tilbage i den tidligere tætte bevoksning.

Ejeren oplyste, at fjernelse af træerne er udført af naboen Birkholm Planteskole.

Partshøring efter besigtigelsen:

Ejer har gennem sin advokat i mail af 16. juni gjort gældende, at visualiseringsbilledet fra VVM-redegørelsen, der er fremsendt, ikke er fyldestgørende, og henviser i den forbindelse til besigtigelsen, hvoraf det fremgik, at møllen vil fremstå endnu mere synlig som følge af det forhold, at det angivne løvdække er blevet fjernet, siden visualiseringen blev foretaget. Der vil derfor blive lidt et meget stort værditab på ejendommen som følge af møllens umiddelbare nærhed. Det anføres også, at skrivelsen af 3. juni med den pågældende visualisering først blev modtaget den 14. juni på grund af forkert angivelse af postnummer ("3450 Allerød" i stedet for det korrekte "3540 Lyngby"). Det er tillige gjort gældende ved mail af 17. juni, at forudsætningerne for visualiseringen har ændret

sig sidenhen som følge af naboens træfældning, hvorfor møllen de facto vil komme til at fremstå endnu mere dominerende og tydelig, end hvad fremgår af de pågældende visualiseringsbilleder.

Opstiller meddelte den 18. juni som led i partshøringen, at ændringen i bevoksningen netop var et forhold, han på stedet gjorde Taksationsmyndigheden opmærksom på, mens naboen var til stede. Opstiller har desuden gennem sin byggherrerådgiver Peter Thunbo den 24. juni tilføjet, at det er korrekt, at der ved besigtigelsen blev talt om forskellen mellem det i VVM-redegørelsen viste billede på side 10, foto nr. 9, og at beplantningen nu var ændret i retningen mod vindmølleplaceringen. Samtidig blev det understreget, at billedet har været retvisende og fyldestgørende, da VVM-redegørelsen blev udarbejdet. Det blev desuden anført, at det forhold, at man efterfølgende vælger at lade hegn og træer nedskære, efter opstillers opfattelse ikke skal være belastende for Widex A/S, selv om disse træer skulle have været placeret hos naboen Birkholm Planteskole A/S. I den forbindelse blev det i øvrigt bemærket, at enkelte træer – ca. 3 stk. – netop ikke var fjernet. Det blev endelig nævnt, at ejer Ole Schjellerup sammen med Ove Møller Nielsen er hovedaktionærer af planteskolen, og at man ved besigtigelsen fik oplyst, at netop Ole Schjellerup havde til opgave at varetage selve planteskolens drift, mens Ove Møller Nielsens opgave er at varetage kontoret med den administrative del af driften. Med baggrund i dette forhold, er det opstillers opfattelse, at det må antages, at der kan være fælles interesser mellem Birkholm Planteskole A/S og Ole Schjellerup.

Ejer har den 19. juli gennem sin advokat bemærket, at der skal tages udgangspunkt i de faktuelle forhold, der gjorde sig gældende på dagen for besigtigelsen. Det er tillige gjort gældende, at Birkholm Planteskoles virksomhedsdrift, herunder ændringer i beplantningen skal holdes uden for vurderingen af værditabet, at eventuelt personsammenfald er uden betydning, og at Gl. Vassingerødvej 11 ejes i lige sameje med hustruen. Opstillers partsindlæg af 24. juni tilbagevises derfor som værende uden relevans for sagen.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden på grundlag af en anmodning fra parterne har forsøgt at medvirke til indgåelse af forlig mellem disse. Der har været indkaldt til møde mellem parterne mandag den 21. juni (mail af 14. juni) og mandag d. 5. juli (mail af 25. juni), ligesom opstiller har foreslået dage i perioden 28. juni- 2. juli. Taksationsmyndigheden har også stillet sig til rådighed den 5.-6. juli. Det har imidlertid ikke været muligt for den anden part, Ole Schjellerup, og dennes advokat at mødes på nogen af de foreslåede tidspunkter. Taksationsmyndigheden har derfor konkluderet, at det ikke har været muligt at fastsætte en dato for et forligsmøde inden for en rimelig tid.

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 500.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til møllen er cirka 424 meter, og at ejendommen dermed er en af de tre nærmeste naboer til vindmøllen. Vindmøllen vil på grund af sin størrelse og nærhed fremstå som visuelt markant og dominerende fra boligen og de primære opholdsarealer, der er orienteret direkte mod møllen. I den forbindelse vil møllen række over en tæt og høj havebevoksning samt høje popler på Birkholm Planteskole. Allerede på visualiseringstidspunktet fremgår, at den tætte bevoksning kun vil skærme for en del af møllen, således at en del af tårnet, navet og vingerne ville række op over bevoksningen.

Som nævnt ovenfor bygger værditabsordningen på, 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 derfor i vurderingen taget udgangspunkt i forholdene, som de fremgår af visualiseringsbillederne og dermed inden den pågældende bevoksning er fjernet. Det har dog indgået i vurderingen af værditabet, at den beplantning, der fremgår af visualiseringsbillederne, befinder sig på naboejendommen og derfor ikke nødvendigvis altid vil blokere udsynet til møllen.

Taksationsmyndigheden bemærker, at den tilsyneladende forskydning af møllen mod højre i visualiseringen i VVM-redegørelsen, s. 107 og 106, der illustrerer udsynet til møllen både med en bevoksning med og uden løv, efter Taksationsmyndighedens opfattelse ikke har nogen betydning for vurderingen af den visuelle gene og dermed for et eventuelt værditab.

Taksationsmyndigheden bemærker, at det forhold, at visualiseringsmaterialet først er modtaget d. 14. juni på grund af forkert angivelse af postnummer, skyldes, at "3450 Allerød" er angivet i den indsendte ansøgning som værende postadressen. Endvidere bemærkes, at visualiseringsmaterialet er identisk med visualiseringsmaterialet i VVM-redegørelsen, som har været offentlig tilgængeligt.

Det har desuden indgået i vurderingen, at området ikke er præget af andre tekniske installationer, der vil forstyrre det visuelle udsyn til møllen. Ejendommen er en landbrugsejendom og placeret i et erhvervsområde, og det er Taksationsmyndighedens vurdering, at opsætning af en vindmølle ikke giver en driftmæssig ændring af betydning for driften af en landbrugsejendom.

I vurderingen har også indgået, at der kan blive en gene i form af skyggekast, som er beregnet til i gennemsnit 6:27 timer pr. år (anbefalet grænseværdi er 10 timer pr. år) koncentreret til perioden medio januar til ultimo februar omkring kl. 15.00-16.15 og igen fra medio oktober til ultimo november omkring kl. 14.30-16.00/16.45.

På grund af ejendommens nærhed til vindmøllen og rolige beliggenhed vurderer Taksationsmyndigheden, at der også kan blive støjgener, der vil få en værdiforringende betydning for ejendommen. Støjbelastningen er ved henholdsvis 6 m/s og 8 m/s vindhastighed beregnet til hhv. 39,4 dB(A) og 41,6 dB(A) og er således stadig under de lovbestemte grænseværdier på hhv. 42 dB(A) og 44 dB(A).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er 4.600.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at ejendommen er en landbrugsejendom, der ved vurderingen fremtræder som en liebhavervilla med et bortforpagtet jordtilliggende (en del af jordarealet benyttes af Birkholm Planteskole, og der er ikke oplyst indtægter ved ejendommen). Ved vurderingen lægges til grund, at der opnås en sædvanlig forpagtningsafgift på dette jordareal. Boligen er en moderne indrettet villa opført i år 1996, og der er ikke foretaget værdiforøgende forbedringer efterfølgende. Boligen er omgivet af en stor lukket ugenert grund med en lille "sø" med en stor bygning på nordsiden, der vender væk fra den projekterede vindmølle, og som kan anvendes på mange måder. Der er en repræsentativ allé/indkørsel. En del af jordarealet er ikke beliggende omkring boligen og vil uden væsentlig værdiforringelse kunne sælges, evt. til planteskolen.

Ejendommens handelspris er fastsat på baggrund af prisniveauet på ejendomsmarkedet, renten på boliglån, 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