



Front Office

Tonne Kjærsvvej 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 Lindehusvej 1, 4930 Maribo som følge af opstilling af vindmøller ved Knuthenborg i henhold til lokalplan nr. 360-41 for Lolland Kommune.

5. juli 2012
ARØ/HKU


Taksationsmyndigheden har den 18. juni 2012 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Lindehusvej 1, 4930 Maribo. Afgørelsen er truffet af formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Flemming F. Bentzon.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 60.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 29. marts 2012 samledes Taksationsmyndigheden på Lindehusvej 1, 4930 Maribo

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Anita Rønne, og statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Flemming F. Bentzon. Som sekretær for myndigheden mødte Henrik Kamp Justesen fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte .

For opstilleren mødte Christoffer Knuth samt Mogens B. Leth fra Arkitektfirma Mogens B. Leth ApS.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi.
- Lokalplan nr. 360-41 for Lolland Kommune.
- Kommuneplantillæg nr. 7 for Lolland Kommune.
- VVM-redegørelse og Miljørapport, Vindmøller ved Knuthenborg, Lolland Kommune.

- Tingbogsudskrift.
- Kopi af servitutter og deklARATIONER.
- Seneste offentlige vurdering.
- Oplysning om ejendomsskatter.
- BBR-ejermeddelelse.
- Oplysning om registreret forurening.
- Visualiseringsbilleder.
- Støj- og skyggekastberegninger.

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har blandt andet gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af visuelle gener. Ejeren har desuden angivet, at både fra opholdsarealer indendørs og udendørs vil møllerne betyde en væsentlig forringelse af udsigten.

Projektområdet ligger i det åbne land syd for Knuthenborg Park og nordvest for Hunseby. Projektet omfatter tre vindmøller med hver en totalhøjde på 149,9 meter, som fremkommer ved en navhøjde på 92,5 meter og en rotordiameter på 113 meter. Vindmøllerne opstilles på en række, som orienteres nordnord-vest-sydsydøstlig retning, og der vil være en afstand mellem hver mølle på ca. 307 meter. I henhold til lokalplanen for projektet skal møllerne være ens og skal opstilles på en ret linje med ensartet indbyrdes afstand. Vingerne skal have et glanstal under 30 for at undgå refleks, og derudover skal hele møllen fremtræde i samme lysegrå farve. Af hensyn til lufttrafikkens sikkerhed skal hver mølle forsynes med faste, lavintensive røde lys på minimum 10 candela, hvilket sker ved påsætning af 2 lamper øverst på møllehatten.

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 opstillingen 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 blandt andet 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 vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 60.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste vindmølle bliver mellem 912-926 meter afhængig af, hvor man befinder sig på grunden, og at mølleprojektet vil blive placeret nordøst for ejendommen. Der vil være direkte udsyn til vindmølleopstillingen fra langsiden af huset, der vender mod vindmølleopstillingen, og som vil fremstå markant og dominerende i det åbne og flade landskab. Dette gælder

også fra et sekundært haveområde mod nord, mens der kun i meget begrænset omfang vil være udsyn til møllerne fra det primære terrasseområde ved husets gavl, som også ligger beskyttet bag en udlænge og fra haven mod sydvest, der vil være det naturlige primære opholdsområde. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil være en visuel påvirkning, der vil have en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 9 timer og 51 minutter og ligger således tæt på de anbefalede grænseværdier. Skyggekastet vil ifølge beregningerne kunne finde sted i sommermånederne medio maj til slutningen af juli måned, men vil kun kunne finde sted i de meget tidlige morgentimer før ca. kl. 6.00. Taksationsmyndigheden har vurderet, at risikoen for skyggekast har en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre begrænsede støjgener, som kun kan få en mindre betydning for ejendommens værdi, idet støjniveauet ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s er beregnet til 37,0 dB(A) og 38,1 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Myndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende tilbagetrukket fra en trafikeret vej.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om en gammel bindingsværksejendom fra 1780 med en 155 m² bolig med eternittag og termoruder. Ejendommen trænger generelt til vedligeholdelsesarbejder udvendigt, og det gælder i særdeleshed en udlænge, som er i meget dårlig stand, men bygget i samme stil som hovedhuset. Opvarmningen sker ved tre brændeovne. Boligen består af et stort åbent køkken i forbindelse med dagligstue med udgang til en sydvestvendt terrasse. Der er tillige en gammel stue, som står som et rådt rum, to gode værelser og et ikke-tidssvarende brusebadeværelse. Der er en meget stejl trappe til 1. salen, som ikke er godkendt til beboelse, men brugsmæssigt i orden.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. 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 tre måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Anita Rønne
Formand for Taksationsmyndigheden