

[Redacted]

**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 Skolevej 16 A-E, 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 Skolevej 16 A-E, 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 100.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 1.900.000 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 Skolevej 16 A-E, 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 [Redacted].

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.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen er erhvervet på grund af beliggenheden i rolige, naturskønne omgivelser. Ejerne har også angivet, at ejendommen er en historisk ejendom med liebhaverkarakter, bestående af en villa og en tidligere skolebygning, der er ombygget til lejligheder og erhverv. Ejerne har påpeget, at ejendommen er beliggende i meget kort afstand til møllerne, og at der vil være store visuelle gener, da møllerne vil være meget markante i det flade landskab og med stor synlighed fra de indendørs opholdsrum, have og terrasser, gårdsplads samt en af lejlighederne. Ejerne har også gjort gældende, at ejendommens herlighedsværdi vil blive stærkt forringet og frygter, at ejendommen vil være svær at sælge, og at det vil være svært at udleje lejlighederne. Ejerne har desuden peget på, at der vil være støjgener i form af industriel larm døgnet rundt og udtrykt bekymring for den lavfrekvente støj og risikoen for dårlig livskvalitet og andre helbredsmæssige gener. Ejerne har endelig understreget, at generne fra skyggekast samt reflekser fra møllerne vil være store.

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 nordnordvest-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 reflekser, 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 jeres ejendom på 100.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste vindmølle bliver mellem 806 og 844 meter afhængig af, hvor man befinder sig på grunden, og at mølleprojektet vil blive placeret nordøst for ejendommen. Begge boligbygninger er placeret med gavlen mod vindmølleopstillingen, mens haven i tilknytning til hovedboligen er orienteret mod nordvest. Der er en stor gårdsplads i nordlig retning ved ankomst til ejendommen. Det primære udendørs opholdsareal består af en gårdhave omkranset af mur og en hækomkranset siddeplads i haven mod vest. Der vil være udsyn til vindmølleopstillingen fra have og gårdsplads og den del af haven, som anvendes af lejerne, men kun i mere begrænset omfang fra den beskyttede siddeplads i haven og den lukkede gård. Fra boligen vil der være direkte udsyn til vindmøllerne fra husgavlens udgangsdør samt to 3-fags vinduespartier fra henholdsvis stuen og soveværelset på 1. sal. Der vil også være et direkte udsyn til vindmølleprojektet fra erhvervsdelen. Langs vejen vil et tæt plantebælte i en vis udstrækning skærme for udsynet til møllene, som dog vil fremstå markant og dominerende i det i øvrigt åbne og flade landskab. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil være en visuel påvirkning, der vil have en vis betydning for ejendommens værdi. I vurderingen er der taget hensyn til, at erhvervsdelen ikke lider noget værditab, idet denne del af ejendommen vil kunne udlejes uden at blive påvirket af vindmølleopstillingen.

Det beregnede årlige skyggekast er på 5 timer og 58 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne kunne finde sted fra ultimo maj til starten af juli måned i de meget tidlige morgentimer før kl. 6. Taksationsmyndigheden har vurderet, at risikoen for skyggekast har en begrænset betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre visse støjgener, som 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 37,8 dB(A) og 39,0 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 ud til en forholdsvis trafikret vej, som vil sløre støjpåvirkningen fra vindmølleprojektet.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 1.900.000 kr. værd, fordelt med 1.200.000 kr. på boligen og 700.000 kr. på erhvervsdelen, som udlejes. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om et smukt og vedligeholdt bygningssæt, der er en tidligere skolebygning indrettet med hovedbolig samt tre istandsatte selvstændige toværelses lejligheder med eget køkken og bad. Der er tillige opmagasineringsrum, hvor der mangler istandsættelse samt værksted. Ejendommen opvarmes ved nyt pillefyr. Boligen indeholder tre stuer en suite, køkken samt værelse i stueplan, moderniseret badeværelse med dobbeltbrus samt fire gode værelser på 1. salen.

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 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 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 tre måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 2, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



---

Anita Rønne  
Formand for Taksationsmyndigheden