

[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 Åmosevej 2, 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 Åmosevej 2, 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 95.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er 625.000 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 Åmosevej 2, 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 ejerne 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 et charmerende renoveret bondehus beliggende for sig selv blandt marker. Ejendommen er erhvervet som et fritidshus på grund af den fredelige og naturskønne beliggenhed kort fra ejernes anden bolig. Ejerne har angivet, at ejendommen vil tabe kraftigt i værdi som følge af, at møllerne vil bevirke, at de rekreative natur- og landskabsmæssige værdier i området vil blive kraftigt forringet. Ejerne har også påpeget, at der vil være visuelle gener og skyggekast på terrassen, især i aftentimerne i sommerhalvåret, og udsigten fra 1. salen vil blive skæmmet af de dominerende møller.

Ejerne har gjort opmærksom på, at ejendommen får støjgener døgnet rundt, hvor ejendommen indtil nu har ligget helt ugeneret. Støjen vil være højere end det er tilladt for industri om natten, og støjen ligger kun lige under de skærpede støjgrænser. Ejerne har desuden udtrykt frygt for de helbredsmæssige konsekvenser, som den lavfrekvente støj kan resultere i ifølge forskellige undersøgelser, fordi det er et ældre hus. Ejerne har endelig udtrykt frygt for, at ejendommen hverken kan bruges eller sælges.

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 95.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til nærmeste vindmølle bliver mellem 1.149 og 1.183 meter, afhængig af hvor man befinder sig på grunden, og at mølleprojektet vil blive placeret nordvest for ejendommen. Boligen og haven er primært orienteret mod syd og er til dels afskærmet af høje træer, hvor en uddynding er påbegyndt. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil være en vis visuel påvirkning, der vil have en mindre betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede årlige skyggekast er på 4 timer og 56 minutter. Skyggekastet vil ifølge beregningerne kunne finde sted i sommermånedene i perioden ca. medio maj til slutningen af juli og vil kunne forekomme i aftentimerne. Taksationsmyndigheden har vurderet, at risikoen for skyggekast har betydning for ejendommens værdi.

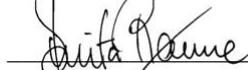
Taksationsmyndigheden har desuden lagt til grund, at vindmølleprojektet vil medføre begrænsede støjgener, som kun kan få en mindre betydning for ejendommens værdi, idet støjniveauet ved en vindhastighed på henholdsvis 6 m/s og 8 m/s er beregnet til 35,1 dB(A) og 36,0 dB(A) sammenholdt med de lovbestemte grænseværdier på henholdsvis 42 dB(A) og 44 dB(A). Myndigheden har herved også lagt vægt på, at ejendommen i øjeblikket er beliggende i et område uden væsentlig støjpåvirkning.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er 625.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på, at der er tale om et hyggeligt bindingsværkshus med stråtag, der er omkring 10 år gammelt. Boligen har en god vedligeholdelsesstand og er moderniseret indvendig. Den indeholder et stort opholdsrum til kip, et værelse samt pænt badeværelse i grundplanet. På førstesalen er der to soveværelser. Ejendommen er velegnet som fritidshus.

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