

[Redacted]

De Fire Vindmølleordninger

Tonne Kjærsvvej 65
7000 Fredericia
Tlf. 70 20 13 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Toftholmvej 156, 9690 Fjerritslev som følge af opstilling af vindmøller ved Klim Fjordholme i henhold til lokalplan nr. 02-001 for Jammerbugt Kommune

20. juni 2013
SHM/SMH

Taksationsmyndigheden har den 20. juni 2013 truffet afgørelse i henhold til lov-bekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Toftholmvej 156. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendoms-mægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab, hvis der op-stilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale.

Heraf kan du kræve 25.000 kr. erstattet af opstilleren i denne sag, idet du alene har anmeldt et krav over for den ene opstiller (Klim Vindenergi). Da du ikke har anmeldt et krav over for den anden opstiller (Vattenfall), kan du ikke kræve værditab erstattet af Vattenfall.

Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er 750.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 2. maj 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Toftholmvej 156, 9690 Fjerritslev.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Sø-ren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen. Som sekretær for myndigheden mødte Signe Maj Holm fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

[Redacted]

For opstilleren mødte advokat Anners P. Dahl fra Dahl & Bindeballe Advokater.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 02-001 vindmøller ved Klim Fjordholme for Jammerbugt Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 5 til Helhedsplan 09 for Jammerbugt Kommune
- Miljørapport, VVM, Vurdering af virkninger på miljøet, Miljøvurdering, Vindmøller ved Klim Fjordholme, Jammerbugt Kommune, April 2012.
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklarerationer
- 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 gjort gældende, at ejendommen taber i værdi ved opstillingen af de nye vindmøller på grund af gener i form af støj og udsyn.

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

Det foreliggende projekt indebærer udskiftning af en vindmøllepark ved Klim Fjordholme på 35 vindmøller på 600 kW med 22 vindmøller på 3 MW. Opstillingsområdet er lavtliggende, fladt og forholdsvis åbent maritimt forland, dvs. gammel havbund, der med tiden har hævet sig og er blevet landfast. Der er enkelte læhegn langs markskellene, men derudover ingen større trægrupper. Der er spredt beboelse omkring opstillingsområdet. Den sydlige del af opstillingsområdet er på nuværende tidspunkt domineret af de eksisterende vindmøller, der står fordelt på fire rækker. De eksisterende møller er 67 m høje (totalhøjde). De planlagte vindmøller skal have en totalhøjde på 150 m med en rotordiameter på 112 m. Møllerne opstilles på to rette parallelle linjer med ens ind-

byrdes afstand på 280 m. Møllernes tårne bliver lukkede rørtårne i lys grå farve, og vingerne skal være antirefleksbehandlede, så de fremstår med en mat overflade, og omløbsretningen skal være ens for alle møllerne. Mens de planlagte møller kører med ca. 6-18 omdrejninger pr. minut, kører de eksisterende møller med op til 28 omdrejninger pr. minut. Den reducerede omdrejningshastighed vil alt andet lige være mindre generende.

For nogle ejendomme omkring opstillingsområdet bliver forøgelsen af de visuelle gener beskeden, da møllerne ganske vist er højere, men kun står i 2 rækker med større indbyrdes afstand end de eksisterende, og for nogle ejendommers vedkommende står de længere væk, hvorfor den forøgede højde syner mindre. For andre ejendommers vedkommende kommer møllerne tættere på. De nordligste naboer til de kommende møller er kun i meget begrænset omfang generet af de eksisterende møller, hvorfor de nye møller vil påvirke omgivelserne meget mere end den eksisterende vindmøllepark. Det gælder ikke kun visuelt, men også med hensyn til støj og skyggekast.

De eksisterende møller giver, ifølge VVM-redegørelsen, ikke anledning til skyggekast på over 2 timer ved boliger i området, og kun enkelte af de nærmest beliggende boliger oplever skyggekast fra de eksisterende møller i mere end 30 minutter om året i gennemsnit.

Den eksisterende vindmøllepark giver anledning til støjgener for de nærmest beliggende boliger. Generelt er forøgelsen af støjniveauet begrænset for så vidt angår naboerne i den sydøstlige del af opstillingsområdet, hvorimod den er noget større for andre naboer, især for naboerne nord for de eksisterende vindmøller.

I vurderingen af værditabet for de enkelte ejendomme indgår generne fra de eksisterende vindmøller, sådan som de konkret påvirker værdien af ejendommen forud for opstillingen af nye vindmøller.

Der er tale om et nedlagt landbrug med 6.048 kvm grund, heraf vej 250 kvm. Ældre trelænget gård med kalkede bygninger og eternittag på boligen og gammelt pandepladetag på stald og lade. Endvidere er der separat beliggende maskinhus med kalket murværk og stålpladetag. Oprindeligt er stuehuset opført i 1871, ombygget i 1992 og med senere restaureringer. Samlet boligareal er 126 kvm udnyttet i stueplan. Udhusene er på i alt 459 kvm. Boligen indeholder vinkelestue, soveværelse, 3 værelser, badeværelse med bruseniche og spabadekar, spisekøkken, entre samt baggang. I udhusene er der lade med indrettet isoleret depotrum, bilgarage mm. Der er desuden stald med diverse oplagringsplads, værksted, lagerrum. Der er fyrrum med stokerfyr. Endvidere er der el-varmepumpe. Ejendommens murværk trænger meget til istandsættelse og vedligeholdelse. Ejendommens jordtilliggende henligger i gårdsplads, bygningsparcel, græs og udyrkede arealer.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom.

Vi har vurderet, at opstillingen af den mølle, som opstilleren i denne sag påtænker at opstille, vil påføre ejendommen et værditab på 25.000 kr. Vi har herved lagt vægt på synligheden af denne mølle fra ejendommen og på den støj, som denne mølle – der er den nærmeste, ca. 800 m fra boligen – påfører ejendommen, og det skyggekast, den vil forårsage, sammenholdt med de gener, de øv-

rige vindmøller vil forårsage. Vi har lagt vægt på, at møllen bl.a. vil kunne ses fra gårdspladsen, stuen og et værelse.

Vi har også lagt vægt på, at der vil kunne forekomme støj fra de planlagte vindmøller på op til 41,3 dB(A) ved 6 m/s og 42,7 dB(A) ved 8 m/s og lavfrekvent støj på op til 18,3 dB(A) ved 8 m/s, hvorimod der ikke er støjgener forbundet med de eksisterende vindmøller. Der foreligger ikke nogen beregning for den enkelte mølle, men vi har lagt til grund, at møllen bidrager til den samlede støjpåvirkning på ejendommen, idet den som nævnt er den nærmeste vindmølle, og må antages også isoleret set at ville give anledning til støjgener af betydning for ejendommens værdi.

Desuden har vi lagt vægt på, at der ikke på nuværende tidspunkt forekommer skyggekast på ejendommen, hvorimod der fremover vil forekomme skyggekast i et vist omfang, beregnet til ca. 3 timer og 24 minutter årligt. Vi har dog også taget i betragtning, at skyggekast primært forekommer i februar, oktober og november i morgen- og formiddagstimerne. Vi har endelig taget i betragtning, at den omhandlede mølle vil forårsage en meget stor del af det samlede skyggekast.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er 750.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af ejendommen og dens beliggenhed ovenfor. Vi har også ved fastsættelsen af værditabet taget disse forhold i betragtning.

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

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden