

[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 178, 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 178. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendoms-mægler og valuar Frank Elefsen.

**Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i over-ensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på din ejendom.**

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:**

Den 2. maj 2013 samledes Taksationsmyndigheden på Toftholmvej 178, 9690 Fjerritslev.

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

For og med ejeren

[Redacted]

For Vattenfall mødte Maren Andersen og for Klim Vindenergi mødte advokat Anners P. Dahl fra Dahl og 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 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 gjort gældende, at ejendommen bliver værdiløs. Der er allerede gener fra de eksisterende vindmøller, som er synlige fra huset i perioden september til april. Når der ingen blade er på træerne, er der desuden støjgener, når det blæser. Endvidere anfører ejeren, at der ikke er noget bevoksning om fem år, da 80 % af alle skærmende træer er ask, som alle er angrebet af asketopsyge.

#### **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 indbyrdes 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 nærmestliggende 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 nærmestliggende 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 en nedlagt landbrugsejendom med 4.927 kvm grund, som støder op til ålb. Ejendommen er oprindelig opført i 1877 og om-/tilbygget i 2004. Det meste af ejendommen er fortsat under kraftig ombygning og rigtig mange forhold henstår ufærdige og i dårlig forfatning. En del af ombygningen bærer præg af selvbyg. Der er nyere rødt stålpladetag på boligen og del af udhuset. Murværk henstår ufærdigt flere steder og trænger til istandsættelse. Vinduerne er nogle steder dårlige og trænger til istandsættelse/udskiftning. Der er registreret 227 kvm boligareal, udnyttet i 1½ plan, samt 21 kvm udestue og der er udhus på i alt 100 kvm. Tilsyneladende er der yderligere udhusplads, som ikke er registreret på ejendommens BBR-ejermeddelelse. Boligen indeholder stue, køkken, badeværelse med bruseniche samt to værelser og på 1. sal er der et badeværelse (under ombygning), soveværelse, samt mellemgang, som fører ud til terrasse på ca. 40 kvm i 1. sals plan, dog ikke færdiglavet. Isolering er oplyst til 300 mm på loft. Der er lecasten som indervægge samt flamingo imellem dem og ydermuren. Udestue er under etablering. Hobbyrum og værksted. Der er fyrrum med fastbrændselsfyrr. Endvidere er der el-varmepumpe. Der er et gammelt udhus med meget rustent pandepladetag i forbindelse med stor hundegård. Denne bygning skønnes ikke at have nogen værdi. Grunden og dele af haven henstår rodet af diverse maskiner, byggematerialer, stilladser m.m.

Ejendommen vil i dens nuværende tilstand være meget vanskelig at sælge på grund af de mange ufærdige forhold.

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at ejendommen i dens nuværende stand ikke kan antages at have nogen regulær handelsværdi, idet den må anses for reelt usælgelig, og at prisen under alle omstændigheder ikke kan antages at ville være påvirket af, at der er vindmøller i nærheden. Vi har herved også taget i betragtning, at boligen ligger tæt på vejen, at den i forvejen er beliggende i nærheden af den eksisterende vindmøllepark, at der ses højspændingsmaster fra haven, ligesom naboejendommens bygninger, siloer, gylleanlæg mv. påvirker indtrykket af og udsigten fra ejendommen.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstillerne.

Med venlig hilsen



---

Søren H. Mørup  
Formand for Taksationsmyndigheden