

[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 Klinkvej 26, 7323 Give som følge af opstilling af vindmøller ved Klink i henhold til lokalplan nr. 1165 for Vejle Kommune – sagsnr. 13/81350

27. juni 2014
BOM/AHG

Taksationsmyndigheden har den 27. juni 2014 truffet afgørelse i henhold til lov-bekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Klinkvej 26, 7323 Give. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 4.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 29. januar 2014 samledes Taksationsmyndigheden på Klinkvej 26, 7323 Give.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Kjeld Faaborg. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graversen fra Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

For og med ejeren mødte [Redacted].

For opstilleren (Grønbjerg-Langelund Vindmøllelaug I/S) mødte Just Kristensen.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lovbekendtgørelse om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 1165 for Vejle Kommune
- Tillæg nr. 51 til Kommuneplan 2009-2021 for Vejle Kommune

- VVM-redegørelse og Miljørapport, Tre Vindmøller ved Klink, Vejle 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 gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af at ejendommen vil ligge kun 601 meter fra boligen og der vil være store visuelle gener og støjgener.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejeren rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejerens opfattelse vil opstå som følge af projektet.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

I denne sag finder lov om fremme af vedvarende energi som bekendtgjort ved lovbekendtgørelse nr. 1074 af 8. november 2011 med senere ændringer anvendelse. Værditabsordningen er senere ændret bl.a. ved lov nr. 641 af 12. juni 2013. Ændringerne finder dog kun anvendelse for vindmølleprojekter, hvor det offentlige møde, nævnt i lovens § 9, afholdes den 1. juli 2013 eller senere, jf. ændringslovens § 7, stk. 4. Da det offentlige møde for dette projekt er afholdt forinden denne dato, finder de tidligere regler anvendelse. Dette medfører bl.a., at værditabet skal vurderes i forhold til hele den faste ejendom og ikke – som efter de nye regler – blot i forhold til beboelsesejendommen.

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 opstilling af 3 vindmøller af typen Siemens SWT-3,0-113 eller Vestas V112 eller med en effekt på hver 3,0 eller 3,3 MW i området ved Klink i den nordvestlige del af Vejle Kommune, vest for Give og tæt på grænsen til Billund Kommune. Møllerne vil have en navhøjde på enten 83,5 eller 84 meter og en rotordiameter på enten 113 eller 112 meter, hvilket i begge tilfælde giver en totalhøjde på ca. 140 meter. Vindmøllerne skal opstilles på en lige linje fra sydøst til nordvest og med en indbyrdes afstand på ca. 335 meter. I forbindelse med projektet nedtages 3 eksisterende vindmøller med en effekt på hver 1,3 MW og en totalhøjde på 91 meter. Møllerne blev opstillet i år 2000 og har derfor en teknisk restlevetid på 7-17 år mere, hvis dette projekt ikke blev realiseret. De nye møller opstilles med en lidt ændret placering i forhold til de eksisterende, med en lidt større indbyrdes afstand og placeret lidt længere mod nordvest.

Ejendommen er en mindre landbrugsejendom med et jordtilliggende på ca. 27,9 ha. Boligen, der er nypudset og i 2013 er pålagt nyt letvægtstegltag, er opført i 1887 og har et boligareal på 140 m² i ét plan og hertil kommer en isoleret udestue på 44 m², der i øjeblikket anvendes til værelse. Boligen indeholder stue i delvis åben forbindelse med nyere køkken, 2 værelser, ca. 5 år gammelt badeværelse, baggang og bryggers. Der er gulvvarme i køkken og bryggers. Boligens 1. sal er ikke udnyttet. Til ejendommen hører 3 længer af gamle staldbygninger, der er i meget dårlig stand og herudover et fyrrum. Ejendommen er beliggende for enden af en grusvej.

Området omkring ejendommen er overvejende et landbrugsområde med nogle mindre naturområder. Landskabet omkring ejendommen er forholdsvis jævnt og er karakteriseret ved spredt bebyggelse og mindre opdyrkede markenheder brudt af mange læhegn og øvrig bevoksning. I nærområdet er der de 3 eksisterende møller ved Klink samt yderligere 3 møller med en totalhøjde på ca. 126 meter vest for Ravlundvej ca. 2,9 km fra ejendommen. Den nærmeste eksisterende mølle ved Klink er placeret ca. 465 meter fra boligen. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det nye projekt er mølle 1, der er placeret ca. 601 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret nordvest for ejendommen. Udsynet til møllerne fra ejendommen vil være meget afhængig af placeringen, da ejendommens bygninger de fleste steder vil skærme en del for møllerne, imens bevoksningen på ejendommen skærmer andre steder. Udsynet til de eksisterende møller ved Klink er - på grund af deres lavere højde - kendetegnet ved at møllerne syner lidt mindre markante, til trods for at den nærmeste står lidt tættere på ejendommen, og udsynet til møllerne er også nu afhængig af placeringen på ejendommen, da bygningerne mange steder vil skærme for udsynet.

Der vil fra boligen som er orienteret mod nord og syd - sandsynligvis ikke være udsyn til møllerne, da de vil være afskærmet af staldbygningen. Eventuelt vil den nærmeste mølles vingespids kunne ses meget skråt over stalden, hvilket kun vil være tilfældet fra køkkenet, baggang og bryggers, da badeværelset har matterede ruder. Stuen og de to værelser har ikke vinduer mod møllerne, og fra udestuen vil der kun kunne være et begrænset udsyn til den nærmest mølles yderste vingespids.

Fra haven vil der være et begrænset udsyn på grund af, at boligen, fyrrum og træer, der omkranser haven vil skærme, således at kun dele af møllerne vil være synlige på nær i en kile mellem bygningerne, hvor en eller to af møllerne kan være fuldt synlig. Fra terrassen i gårdspladsen vil møllerne ikke være synlige. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at ejendommen vil påføres visse begrænsede visuelle gener, som vil medføre en forringelse af ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,7 dB(A) ved 6 m/s og 41,0 dB(A) ved 8 m/s. Støjpåvirkningen fra de eksisterende møllegrupper i området er angivet til at være 38,8 dB(A) ved 6 m/s hhv. 40,9 dB(A) ved 8 m/s. I bekendtgørelse om støj fra vindmøller (bekendtgørelse nr. 1284 af 15. december 2011) er det bestemt, at støjbelastningen fra vindmøller i det åbne land ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Den lavfrekvente støj er beregnet til 12,2 dB ved 6 m/s og 15,2 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse begrænsede øgede støjgener, som vil medføre en forringelse af ejendommens værdi.

Vindmøllerne i projektet er ikke beregnet til at bevirke skyggekast på de udendørs opholdsarealer omkring boligen eller i boligen. De eksisterende vindmøller ved Klink bevirker, at der i dag er beregnet skyggekast i 5 timer og 52 minutter om året på de udendørs opholdsarealer. Der er ikke ved de angivne beregninger taget hensyn til, om der er bevoksning mellem møllerne og ejendommen, som vil kunne medvirke til at reducere perioden med skyggekast. Taksationsmyndigheden vurderer, at der ikke vil være skyggekastgener, der får betydning for ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 4.000.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR-registret om ejendommen, dens beliggenhed, boligens generelle stand samt omsætningshastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer. Der er desuden taget udgangspunkt i, at hektarprisen for landbrugsjord i området er ca. 120.000 kr. ifølge Skat.

Gennemsnits liggetiden i Vejle Kommune er på ca. 220 dage ifølge www.boligsiden.dk. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at ejendommen er en landbrugsejendom med en begrænset størrelse, hvor landbrugsjorden og restejendommen muligvis vil blive solgt særskilt. Lignende ejendomme i Give området ses med liggetider på ca. 600 dage. Beliggenheden i et landområde med spredt bebyggelse, hvor der er ca. 11 kilometer til Give og ca. 15 kilometer til Brande, Billund og Grindsted samt ca. 40 kilometer til Vejle er således mindre attraktiv. Der er desuden lagt vægt på, at de eksisterende møller, der nedtages, ville have haft en vis restlevetid, men også at de nye møller vil være mere dominerende og betyde mere støj og skyggekast på ejendommen.

Taksationsmyndigheden er bekendt med, at ejeren er én af interessenterne i Grønbjerg-Langelund Vindmøllelaug I/S. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at medvirkensbestemmelsen i VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt. ikke finder anvendelse. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse lagt vægt på lighedsbetragtninger og på det forhold, at ejeren ikke lægger jord til en vindmølle og derigennem ikke gennem salg eller udleje af jord opnår en særlig kompensation for værdiforringelse af sin ejendom.

Endelig bemærkes det, at opstiller, der var repræsenteret ved besigtelsen, ikke selv overfor Taksationsmyndigheden har gjort medvirkenbestemmelsen gældende. Tværtimod har opstiller overfor Taksationsmyndigheden skriftligt erklæret, at ejeren ikke har haft indflydelse på det pågældende vindmølleprojekt.

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



Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden