

[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 36, 7323 Give som følge af opstilling af vindmøller ved Klink i henhold til lokalplan nr. 1165 for Vejle Kommune – sagsnr. 13/81359

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 36, 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 300.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.500.000 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 36, 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.

Ejerne har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af støj, herunder lavfrekvent støj, og skyggekastgener. Ejerne angiver, at ejendommen vil være en af de nærmeste naboer til mølleprojektet samtidig med, at møllerne vil Ravlundvej vil være placeret vest for ejendommen, hvorfor et salg af ejendommen vil være meget svær pga. møllestøjen.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejernes 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. 10,4 hektar. Boligen er opført i 1930 og har et registreret boligareal på 162 m². Hertil kommer en 3 år gammel tilbygning på ca. 30 m² indeholdende en stue, der pt. anvendes som værelse, hvor der er monteret træpilleovn. Boligen er desuden i stueplan indrettet med køkken i åben forbindelse med stue med udgang til terrasse, et værelse, et ca. 20 år gammelt badeværelse med bruser samt baggang og entré med opgang til 1. salen, der indeholder en stor repos og 3 værelser. Opvarmning sker ved luft til luft varmepumpe og solvarme, der er monteret et 6 kW solcelleanlæg på ejendommen og der er eget vandværk. Til ejendommen hører en ældre staldbygning, indrettet til garage, værksted og fyrrum samt til chinchilla-stald. Herudover er der flere øvrige ældre udhuse, bl.a. ladebygning, maskinhus, roehus og læskur til kvæg samt nyere maskinhus og kvægstald. 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. 1,6 km fra ejendommen. Den nærmeste eksisterende mølle ved Klink er placeret ca. 765 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 jeres ejendom på 300.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det nye projekt er mølle 2, der er placeret ca. 607 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret fra nordøst til sydøst for ejendommen. Udsynet til møllerne fra ejendommen vil blive delvist frit til de to sydligste møller, dog afhængig af placering på ejendommen, da udhusene vil skærme for møllerne nogle steder. Den nordligste mølle vil kun ved ophold nord og øst for udhusene være synlig. Udsynet til de eksisterende møller ved Klink er - på grund af deres lavere højde og den lidt længere afstand til møllerne - kendetegnet ved at møllerne syner mindre markante, men der er delvist frit udsyn til især de to sydligste møller, men også her afhængig af placeringen på ejendommen. Et tjørnehegn langs havens østlige afgrænsning har tidligere delvist skjult den sydligste eksisterende mølle, men ejerne har i foråret / tidlig sommer 2013 fældet dette, hvorfor udsynet ikke længere begrænses heraf.

Der vil fra boligen som er orienteret mod nordøst og sydvest - fra stueplan kun være udsyn til møllerne fra tilbygningens glasdør ud til terrassen, imens de øvrige rum bestående af køkken, stue, værelse, bad, entré og baggang ikke har udsyn til møllerne. Fra 1. salen vil der fra værelset i den østlige gavl være frit udsyn til møllerne. Fra terrassen mod syd, hvortil der er udgang fra stue og tilbygning samt fra den østvendte terrasse, vil der være frit udsyn til de to sydligste møller. Fra det meste af haven vil der ligeledes være udsyn til de sydligste møller, imens der fra gårdspladsen kun fra den vestligste del vil være udsyn til den nordligste mølle, og bygningerne vil skærme fra resten af gårdspladsen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at ejendommen vil påføres visse visuelle gener, som vil medføre en forringelse af ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 41,8 dB(A) ved 6 m/s og 43 dB(A) ved 8 m/s. Støjpåvirkningen fra de eksisterende møllegrupper i området er angivet til at være 37,2 dB(A) ved 6 m/s hhv. 39,1 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 14,2 dB ved 6 m/s og 17 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre øgede støjgener, som vil få betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 22 timer og 31 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 17 timer og 44 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil komme fra de sydligste møller. Det vil kunne finde sted i perioden fra medio marts til ultimo september i tidsrummet mellem kl. ca. 6 og 8.30. De eksisterende vindmøller ved Klink bevirker, at der i dag er et beregnet skyggekast i 4 timer og 54 minutter om året på de udendørs opholdsarealer, mens der for møllerne ved Ravlundvej er beregnet til at være skyggekast i 1 time og 17 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen og skyggekast i 1 time og 7 minutter om året i boligen. 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 vil være tale om visse skyggekastgener, som vil medføre et værditab. Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der ikke må være naboer, der modtager mere end 10 timers skyggekast om året beregnet som reel skyggetid, og at opstiller begrænser skyggetiden hertil.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.500.000 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 tages forbehold for rigtigheden af oplysningerne i BBR-registret, da det er ejerens opgave at indberette til kommunen, hvis der er uoverensstemmelse mellem de faktiske forhold og oplysningerne i BBR-registret. Der er ved besigtigelsen ikke foretaget eftermåling af bygningerne.

Gennemsnits liggetiden i Vejle Kommune er på ca. 220 dage ifølge www.boligsiden.dk. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at ejendommen er beliggende i et landområde, og har et begrænset jordtilliggende og består primært af en privatbeboelse, hvorfor denne type ejendom oftest købes af personer, der ønsker fred og ro og mulighed for lidt dyrehold. Eventuelt vil en del af

jordtilligendet blive solgt fra i en salgssituation. Denne ejendomstype vil således blive hårdere ramt af ikke længere at være beliggende i fredelige omgivelser. 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, som 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.

Da værditabet overstiger 1 procent af ejendommens værdi, 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 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