

[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 Mallehøjevej 8, 7323 Give som følge af opstilling af vindmøller ved Klink i henhold til lokalplan nr. 1165 for Vejle Kommune – sagsnr. 13/81406

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 Mallehøjevej 8, 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 250.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmel-se med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 6.000.000 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 Mallehøjevej 8, 7323 Give.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, pro-fessor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler & valuar Kjeld Faaborg. Som sekretær for myndigheden mødte Anja Holmgaard Graver-sen 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 der vil være store støj- og skyggekastgener, når der opstilles nye og større møller, da de eksisterende møller allerede giver gener. Ejeren mener, at de store møller vil virke visuelt dominerende i det idylliske landskab, da de på grund af deres størrelse slet ikke vil kunne skjærmes af træer eller beplantning.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejer rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter ejers opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejer påpegede, at det især er støjen fra de nye møller, de er bekymrede for.

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 landbrugsejendom med et jordtilliggende på 39,9 hektar, og der holdes kødkvæg på ejendommen. Boligen er opført i 1877 og har et boligareal på 160 m². Boligen - der er i ældre stand - har nyere eternittag fra år 2000, renoveret køkken, og et ca. 10 år gammelt badeværelse. Stue, soveværelse og værelse er med gamle trægulve på strøer. Til ejendommen hører flere ældre driftsbygninger, og der er et fyrrum med pillefyr. Til ejendommen ydes der EU-hektarstøtte til 34,73 hektar af jordtilliggendet. Ejendommen er beliggende ugeneret for enden af en grusvej - delvist omkranset af et mindre læbælte.

Området omkring ejendommen er overvejende et landbrugsområde med nogle mindre naturområder. Landskabet omkring ejendommen er forholdsvist jævnt og er karakteriseret ved spredt bebyggelse og mindre opdyrkede markenheder brudt af mange læhegn og øvrig bevoksning. I nærområdet er der 3 eksisterende møller ved Klink samt yderligere 3 møller vest for Ravlundvej ca. 2,3 km fra ejendommen. Den nærmeste eksisterende mølle ved Klink er placeret ca. 520 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 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det nye projekt er mølle 3, der er placeret ca. 577 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret fra sydvest til syd for ejendommen. Udsynet til møllerne fra ejendommen vil være delvist begrænset af træer på ejendommen - særligt når der er løv på træerne. Vingespidserne vil dog også kunne ses over træerne. De eksisterende møller - der er noget lavere - har været delvist afskærmet af træerne.

Der vil fra boligen - som er orienteret mod øst og vest, være et delvist skråt udsyn fra køkken, stue, soveværelse og entré i stueplan, dog delvist gennem træerne og over en af driftsbygningerne. Fra et værelse på 1. salen, hvor gavlvinduet vender ud mod mølleområdet, vil der være et mere direkte udsyn dels over og gennem beplantningen. Der vil fra terrassen mod øst kunne være udsyn til de to sydligste møller gennem træerne. Fra haven og gårdspladsen er udsynet til møllerne ligeledes begrænset af beplantningen på ejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at ejendommen vil påføres visse visuelle gener, som vil medføre en mindre forringelse af ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 41,3 dB(A) ved 6 m/s og 42,6 dB(A) ved 8 m/s. Støjpåvirkningen fra de eksisterende møllegrupper i området er angivet til at være 37,7 dB(A) ved 6 m/s hhv. 39,8 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 13,8 dB ved 6 m/s og 16,6 dB ved 8 m/s sammenholdt med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at vindmøllerne vil medføre visse øgede støjgener, som vil få betydning for ejendommens værdi.

Det beregnede skyggekast fra vindmøllerne i projektet er på 12 timer og 3 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, mens der vil kunne forekomme skyggekast 10 timer og 14 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil komme fra mølle 2 og 3. Det vil kunne finde sted i perioden fra ultimo september til medio marts i tidsrummet mellem kl. ca. 14 og 17.45. De eksisterende vindmøller ved Klink bevirker, at der i dag er beregnet et skyggekast i 59 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 vil være tale om visse skyggekastgener, som vil medføre et værditab, eftersom beplantningen og driftsbygninger ikke afskærmer i særlig grad på tidspunktet, hvor skyggekast kan forekomme. 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 din ejendom er ca. 6.000.000 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 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.

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. Bolig og driftsbygninger har således en mindre værdi for ejendommen - også standen taget i betragtning. 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.

Da værditabet overstiger 1 procent af ejendommens værdi, 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