

[REDACTED]
[REDACTED]
[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 Ravlundvej 20, Filskov, 7200 Grindsted som følge af opstilling af vindmøller ved Klink i henhold til lokalplan nr. 1165 for Vejle Kommune – sagsnr. 13/81431

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 Ravlundvej 20, Filskov, 7200 Grindsted. 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. 8.000.000 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 Ravlundvej 20, Filskov, 7200 Grindsted.

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, at der vil være direkte udsyn til møllerne fra ejendommen, der også vil blive placeret tættere på. Endvidere vil der være både støj- og skyggekastgener. Ejerne frygter, at den lavfrekvente støj vil være meget generende, og desuden at møllerne får konsekvenser for deres kvæg og selvsagt også økonomien på grund af værditabet. Ejerne anfører, at ejendommen vil ligge mellem mølleområdet ved Ravlundvej og møllerne ved Klink og derfor vil være meget svær at sælge.

I forbindelse med besigtigelsen viste ejerne rundt på ejendommen og redegjorde for de faktiske forhold omkring ejendommen og de genevirkninger, der efter deres opfattelse vil opstå som følge af projektet. Ejerne påpegede, at især ved ophold på terrassen i gårdspladsen vil møllerne være meget generende.

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 ca. 37,4 hektar. Boligen er opført i 1888 og har et boligareal på 265 m². Boligen, der er med pudsede vægge og nyere tag, er i pæn stand og indeholder køkken fra 2002 med udgang til terrasse, vinkelstue med kontor og gulvvarme, bryggers samt badeværelse i stueplan samt repos og badeværelse med bruser, depotrum, soveværelse og 4 værelser på 1. salen. Til ejendommen hører en ældre staldbygning, fyrrum med stokerfyr, maskinhus samt en stor nyere løsdriftsstald til kvæg. Der er EU-hektarstøtte til 36 hektar af jordtilliggendet. Ejendommen er beliggende ved en grusvej, hvor der ikke er meget forbigående trafik.

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. 1,2 km fra ejendommen. Den nærmeste eksisterende mølle ved Klink er placeret ca. 975 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 3, der er placeret ca. 616 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret sydøst for ejendommen, og der vil være frit udsyn til møllerne. De eksisterende møller ved Klink er ligeledes fuldt synlige fra ejendommen, men syner dog noget mindre på grund af den lavere højde og længere afstand til møllerne. De eksisterende møller ved Ravlundvej er kun delvist synlige gennem et læhegn på ejendommen og kun fra et baghaveareal vest for ejendommens bygninger, mens udsynet fra øvrige indendørs og udendørs opholdsarealer vil være begrænset.

Der vil fra boligen - der er orienteret mod nordøst og sydvest - være et skråt udsyn til de 2 sydligste møller fra de sydvendte vinduer med stue og spiseplads. Fra køkken og kontor vil der ikke være udsyn til møllerne. Fra 1. salen vil der fra

de to værelser i den sydøstlige gavl være fuldt udsyn til møllerne. Fra et værelse og badeværelset, der har skråvinduer mod sydøst, vil møllerne nok ikke kunne ses. De øvrige værelser på 1. salen har ikke udsyn til møllerne. Der vil fra den delvist overdækkede terrasse syd for boligen - hvortil der er udgang fra spisepladsen - være fuldt udsyn til møllerne, hvilket også er tilfældet i resten af haven. Fra terrassen i gårdspladsen og resten af gårdspladsen vil der også være fuldt udsyn til møllerne. 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 40,6 dB(A) ved 6 m/s og 41,9 dB(A) ved 8 m/s. Støjpåvirkningen fra de eksisterende møllegrupper i området er angivet til at være 36,1 dB(A) ved 6 m/s hhv. 37,8 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 13,2 dB ved 6 m/s og 15,9 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 10 timer og 22 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, imens der vil kunne forekomme skyggekast 8 timer og 33 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil komme fra alle møllerne. Det vil kunne finde sted i perioden fra medio oktober til ultimo februar i tidsrummet mellem kl. ca. 6.30 og 9.30. De eksisterende vindmøller ved Klink bevirker, at der i dag er et beregnet skyggekast i 51 minutter om året på de udendørs opholdsarealer, imens de eksisterende møller ved Ravlundvej er beregnet til at give skyggekast i 2 timer og 5 minutter udendørs og 1 time og 43 minutter indendørs. 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.

Taksationsmyndigheden har herved lagt vægt på at møllerne ved Ravlundvej ikke er synlige fra de primære opholdsarealer. 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 8.000.000 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.

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, hvilket påvirker størrelsen af køberskaren. Ejendommens løsdriftsstald og boligens stand trækker dog op.

Alternativt vil landbrugsjorden blive udskilt og restejendommen 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.

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