

[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 Trædemarkvej 9, 7200 Grindsted som følge af opstilling af vindmøller ved Klink i henhold til lokalplan nr. 1165 for Vejle Kommune – sagsnr. 13/81553

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 Trædemarkvej 9, 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 150.000 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. 800.000 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 Trædemarkvej 9, 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.

Ejeren har gjort gældende, at ejendommen vil tabe i værdi som følge af, at de nye møller vil betyde støj- og skyggekastgener. Ejeren frygter, at det kan være helbredsskadeligt, samt at møllerne kan forhindre eller i bedste fald forringe kursusvirksomheden, der drives på ejendommen, der efter det oplyste bl.a. omfatter diverse personlig udvikling, teambuilding, arbejde med stress- og traumeramte samt rekreation, mm.

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. Ejeren påpegede især, at det er støjen, der frygtes, samt konsekvenserne for kursusvirksomheden.

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 ejendom med status som sommerhus med et grundareal på ca. 8.585 m². Boligen, der har ældre eternittag, er opført i 1913 og har et boligareal på 158 m². Boligen er i 2001 renoveret med spisekøkken og badeværelse, imens 3 stuer en suite er i næsten original stand med gamle trægulve lagt på strøer. Der er enkeltlagsvinduer mod syd, imens vinduerne mod nord er skiftet. Boligen indeholder herudover entré, bryggers og fyrrum i stueetagen. 1. salen er et stort overloft i ét rum. Boligen opvarmes med oliefyr og der er indlagt byvand. Udover boligen består ejendommen af en ældre staldbygning, hvor der i en del af bygningen er indrettet kursuslokale. Derudover er der givet landzonetilladelse til udvidelse af kursusvirksomheden. Ejendommen er beliggende ved en grusvej, hvor der ikke er meget forbikørende trafik.

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 de 3 eksisterende møller ved Klink samt yderligere 3 møller med en totalhøjde på ca. 126 meter vest for Ravlundvej ca. 1,3 kilometer fra ejendommen. Den nærmeste eksisterende mølle ved Klink er placeret ca. 1 kilometer 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 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i det nye projekt er mølle 3, der er placeret ca. 830 meter fra boligen. Møllerne vil blive placeret fra nordøst til sydøst for ejendommen. Udsynet til møllerne fra ejendommen vil i høj grad være begrænset af ejendommens bygninger samt beplantningen på den østlige del af ejendommen. De eksisterende møller ved Klink er ligeledes kun synlige nord og øst for ejendommens staldbygning. Fra indendørs og udendørs opholdsarealer i øvrigt vil ejendommens bygninger sammen med beplantning skærme for møllerne.

Møllerne ved Ravlundvej er også begrænset synlige på grund af beplantningen på den vestlige del af ejendommen.

Der vil fra boligen som er orienteret mod nordøst og sydvest - ikke være udsyn til møllerne fra rummene i stueetagen, da staldbygningen skærmer udsynet fra de nordøstvendte vinduer. På 1. salen - der består af ét stort rum - vil møllerne eventuelt kunne ses fra de østlige gavlvinduer gennem beplantningen øst for boligen. Dette ville forudsætte en udskiftning, da der ikke er udsyn gennem de originale vinduer. Der vil fra terrassen mod sydvest ikke være udsyn til møllerne, imens der fra haven vil være et meget begrænset udsyn til møllerne på grund af den tætte beplantning øst for bygningerne. Fra gårdspladsen vil staldbygningen skærme for udsynet. Fra kursuslokalerne i den nordlige del af staldbygningen, som har meget smalle vinduer mod nordøst, vil der eventuelt være et meget begrænset skråt udsyn til møllerne. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at ejendommen vil påføres visse begrænsede visuelle gener, som vil medføre en begrænset forringelse af ejendommens værdi.

Den beregnede støj fra møllerne er på 39,5 dB(A) ved 6 m/s og 40,8 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. 37,9 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 12,4 dB ved 6 m/s og 15 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 17 timer og 24 minutter om året på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, imens der vil kunne forekomme skyggekast 14 timer og 55 minutter om året i boligen. Skyggekastet vil komme fra alle møllerne. Det vil kunne finde sted i perioden fra medio marts til ultimo september i tidsrummet mellem kl. ca. 5.00 og 8.15. De eksisterende vindmøller ved Klink bevirker, at der i dag er et beregnet skyggekast i 1 time og 36 minutter om året på de udendørs opholdsarealer, og de eksisterende vindmøller ved Ravlundvej er beregnet til 3 timer og 29 minutter på de udendørs opholdsarealer omkring boligen, og 2 timer og 56 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 begrænsede skyggekastgener, der vil medføre et begrænset værditab, som følge af tidspunktet og afskærmningen af møllerne. 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 skyggegetid, og at opstiller begrænser skyggegetiden hertil.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 800.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR 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 en beboelsesejendom med sommerhusstatus beliggende i et landområde. Ejendommens mulighed for kursusvirksomhed har ikke betydning for prisen ved et salg, men nærmere beliggenheden i fredelige omgivelser, hvilket bliver ramt ved opførelsen af de nye møller. 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 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