

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

**Dato**  
18.12.2020

**J nr.**  
2019-85421

LBA/nasj

### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Gedbovej 18, 7500 Holstebro som følge af opstilling af vindmøller og solceller ved St. Soels**

Taksationsmyndigheden har den 18. december 2020 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020. Projektet har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2019, og er dermed ikke omfattet af den seneste ændring af VE-loven, som trådte i kraft den 1. juni 2020.

Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller og solceller ikke vil forårsage værditab på jeres beboelsesejendom.

#### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 18. november 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Gedbovej 18, 7500 Holstebro

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Natasha Schantz Johnsson.

Ejerne var til stede.

For opstilleren Eurowind Energy A/S mødte Bo Schøler og Hanne B. Kjeldsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 1139 for Holstebro kommune og lokalplan 09.T43.1 for Herning kommune.
- Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017 Holstebro kommune og kommuneplantillæg nr. 66 til Herning kommuneplan 2017-2028.
- VVM-redegørelse for Vindmøller ved St. Soels, Herning og Holstebro kommune, december 2018.
- VVM-tilladelse til opførelse af tre vindmøller og et solcelleanlæg ved St. Soels – Herning kommune.
- VVM-tilladelse til opførelse af fire vindmøller – Holstebro kommune.

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819  
E: post@tksm.dk

[www.taksationsmyndigheden.dk](http://www.taksationsmyndigheden.dk)

- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- E-mail af 3. december 2020 fra ejer til Taksationsmyndigheden

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at møllerne er meget store og vil forstyrre deres ejendom visuelt. Lyset fra møllerne vil ligeledes virke forstyrrende; særligt fra køkken, havestue og terrasse.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at udsigten fra stue, havestue og terrasse mod det åbne land med meget dyreliv forringes.

Det oplyses, at dele af ejendommens jord er udlagt til jagt.

Ejerne oplyser endvidere, at de har lagt nyt tag i 2011 på dele af ejendommen samt malet taget på øvrige dele af ejendommen.

I mail af 3. december 2020 har ejerne oplyst, at de på klare dage kan se tre af de gamle vindmøller på Blindkildevej meget tydeligt fra deres havestue og terrasse. Ejerne har videre i mailen anført, at de vil tage et foto af dette på en klar dag og sende dette til Taksationsmyndigheden. Et sådant foto er ikke modtaget, og Taksationsmyndigheden har vurderet, at fotodokumentation af udsynet til eksisterende vindmøller ikke kan ændre på Taksationsmyndighedens afgørelsesgrundlag efter besigtigelsen af ejendommen. Der er derfor truffet afgørelse på det foreliggende grundlag.

Opstilleren er ikke kommet med bemærkninger til sagen.

## **Taksationsmyndighedens afgørelse**

### **Lovgrundlaget**

#### **Lovgrundlaget**

Projektet har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2019, og afgørelsen er derfor truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 (gammel ordning). Der er med virkning fra 1. juni 2020 blevet lavet ændringer af VE-loven, jf. lov nr. 738 af 30. maj 2020 om ændring af lov om fremme af vedvarende energi m.v., hvor der blandt andet er lavet ændringer af værditabsordningen og oprettet en salgsoptionsordning. Det fremgår af § 5, stk. 7, i ændringsloven, at den reviderede værditabsordning og salgsoptionsordning ikke finder anvendelse for projekter, der har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2018 og 2019. For sådanne projekter finder de hidtil gældende regler om værditab og køberet anvendelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller og solceller forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af

beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, jf. § 7, stk. 1.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet vindmøller, eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes og solcellernes afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, vindmøllernes højde samt de forventede genevirkninger ved møllerne og solcellerne.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkraft.

### **Området**

Det berørte område ligger i et åbent landområde sydvest for Holstebromotorvejen. Anlægsområderne placeres på en række marker adskilt af levende hegn. Der er spredt landbrugsbebyggelse i området og en mindre kratbeplantning i den sydvestlige del af projektområdet. Der findes flere mindre plantagearealer med skovbrug i områderne vest og syd for projektområdet.

I den sydvestlige del af området ligger en række gravhøje, som er beskyttede som fredede fortidsminder. Et større landområde omkring gravhøjene friholdes for byggeri og fastholdes som åbne marker og hegnbeplantning. Området omkring energiparken er en del af Skovbjerg Bakkeø.

I området findes flere eksisterende ældre vindmøllegrupper, og regionen er præget af vindmøller som en del af landskabet. Både Holstebromotorvejen og Rute 467 mod Videbæk løber gennem området.

### **Projektet**

Projektet omfatter opstillingen af syv vindmøller med en totalhøjde på op til 140 meter på en lige række vest for Holstebromotorvejen. Vindmøllerne forventes at have en samlet effekt på mellem 14 og 35 MW. De syv møller opstilles på en ret linje i nordøst/sydøst gående række med en indbyrdes afstand på ca. 320 meter. Vindmøllerne i opstillingsforslaget tager udgangspunkt i en 3,6 MW V126 vindmølle med en rotordiameter på 126 meter og en navhøjde på 77 meter. Vindmøllen er malet i en lys grå farve og hver mølle forventes at skulle markeres med et lavintensivt fast lys (ikke blinkende) på min 10 candela, hvilket svarer til en ca. 9 W glødepære.

I tilknytning til hver vindmølle anlægges arbejds- og vendepladser.

Solcelleanlægget bygges på et ca. 32 ha stort areal på markerne syd for vindmøllerne fordelt over syv matrikler. Solcelleanlægget vil have en samlet effekt på ca. 20 MWp.

Solcellerne anlægges som tætte parallelle rækker med skråvendte paneler opstillet i øst-vestgående linjer således, at alle paneler vender mod syd. Anlægget består primært af solpaneler i op til 2,5-3 meters højde.

Solcelleanlægget omgives som udgangspunkt af grøn beplantning på alle sider, hvor det ikke allerede støder op til hegn- eller skov og krat beplantning. Den grønne beplantning etableres som løvhegn i 3-5 rækker med en højde som det vokser til på 4-5 meter.

Anlægget forventes at skulle indhegnes for at forhindre adgang til vilde dyr og forebygge tyveri og hærværk. Hegnet udføres som trådhegn op til to meters højde og kan etableres på indersiden af det grønne løvhegn omkring anlægget.

### **Beboelsesejendommen**

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom med et samlet grundareal på 4 ha. 5.886 m<sup>2</sup>, heraf vej 250 m<sup>2</sup>.

Boligen er opført i 1959.

Den er opført i røde sten, sort tegltag fra 2011 samt træ og træ-alu vinduer.

Boligarealet er registreret til i alt 173 m<sup>2</sup>, i to plan.

Boligen består af:

- Stor baggang med klinker.
- Køkken.
- Badeværelse med bruser.
- Stor spisestue med trægulv.
- Sydvendt vinkelstue.
- Havestue med flot udsigt.
- Første sal:
- Badeværelse.
- 2 værelser.
- Disponibelt rum.

Opvarmning sker i form af varmepumpe – jordvarme + luft til luft. Der er solpaneler, offentlig vand, og afløb er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse.

Beboelsesejendommen fremtræder i velpasset stand.

Til boligen hører en sydvendt have med adgang til mark med sø.

Taksationsmyndigheden har i den konkrete sag alene medtaget boligen og de nære udendørs opholdsarealer. Stald, lade og maskinhus er ikke medtaget.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af vindmøllerne og solcellerne.

### **Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af vindmøller og solceller ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 7, der vil blive placeret 4552 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 4582 til 5045 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret sydvest for ejendommen

Det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 5055 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget vil blive placeret sydvest for ejendommen

Fra fotopunktet, der er placeret ved terrassen syd for beboelsen, vil der være udsyn til alle syv møller skærmet af træer og bevoksning. Dele af møllevingerne vil være synlige over bevoksningen. Solcelleanlægget er ikke synligt fra ejendommen på grund af terrænforhold og læbælte.

Fra boligen vil der være delvist udsyn fra havestuen, spisepladsen i køkkenet og dagligstuen mod sydvest til alle syv møller skærmet af træer og bevoksning. Dele af møllevingerne vil være synlige over bevoksningen. Solcelleanlægget bliver ikke synligt fra ejendommen.

Fra hundekennel og kontor i stueetagen vil der være delvist udsyn mod alle syv møller skærmet af træer og bevoksning.

Fra trappeopgang og soveværelse på 1. sal vil der være delvist udsyn mod alle syv møller skærmet af træer og bevoksning. Dele af møllevingerne vil være synlige over bevoksningen.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være delvist udsyn fra terrassen og haven mod sydvest til alle syv møller skærmet af træer og bevoksning. Dele af møllevingerne vil være synlige over bevoksningen. Solcelleanlægget bliver ikke synligt fra ejendommen på grund af terrænforhold og beplantningsbælte.

Der er i dag udsyn til højspændingstracé og to grupper mindre vindmøller i området samt en husstandsmølle.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har i sin vurdering lagt vægt på den store afstand til møller og solcelleanlæg samt til det forhold, at der findes eksisterende, tekniske installationer i de betragtningsvinkler, hvor vindmøllerne i projektet vil være synlige.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 37,6 dB(A) ved 6 m/s og 39,6 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 37,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 39,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser på 42 og 44 dB(A) ved vindhastigheder på henholdsvis 6 og 8 m/s, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 11,5 dB(A) ved 6 m/s og 13,3 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 11,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13,4 dB(A) ved en

vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne udgør det årlige skyggekast på ejendommen 18 timer og 43 minutter udendørs fra de eksisterende møller i området. Der vil ikke forekomme skyggekast fra de nye møller.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener ikke vil medføre et værditab.

### **Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse**

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne og solcellerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der hos Taksationsmyndigheden anmodes om at genoptagelse af sagen snarest efter konstateringen af de forhold, som menes vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages.

Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag ved domstolene udsættes.

Hvis møllerne og solcellerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, kan anmelder af krav om erstatning for værditab anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet, jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

### **Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene**

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges sag ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Sagen mod Taksationsmyndigheden skal anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor, kan der også i den situation anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden, men dette medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

Kopi af denne afgørelse er sendt til vindmølleopstilleren. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på [www.taksationsmyndigheden.dk](http://www.taksationsmyndigheden.dk).

Med venlig hilsen



---

Lars Bracht Andersen  
Formand for Taksationsmyndigheden