

**Dato**  
18.12.2020

**J nr.**  
2019-86873

LBA/nasj

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Horslundvej 3, 7550 Sørvad 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 der vil være et værditab på 60.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller og solceller som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 18. november 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Horslundvej 3, 7550 Sørvad

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

Ejer [redacted] var til stede sammen med [redacted].

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.

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- VVM-tilladelse til opførelse af tre vindmøller og et solcelleanlæg ved St. Soels – Herning kommune.
- VVM-tilladelse til opførelse af fire vindmøller – Holstebro kommune.
- Værditabsanmeldelse
- Tingbogsudskrift
- BBR-meddelelse
- Oversigtskort over området (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger
- E-mail af 2. november 2020 med oplysninger om manglende opdatering af BBR
- E-mail af 2. november 2020 med spørgsmål til besigtigelsestidspunkt
- E-mail af 4. november 2020 med oplysninger om tilrettet BBR
- Dokument af 18. november 2020 udleveret af ejer under besigtigelsen med ejernes bemærkninger til opstillingen af energianlægget
- Dokument udleveret af ejer under besigtigelsen med støjberegninger med bl.a. alm. samlet støj for nye og eksisterende møller (Blindkilde møllerne) af 27. juni 2019
- Dokument udleveret af ejer under besigtigelsen: BP Støjmåling af 16. maj 2013 Blindkilde, 4. stk. vindmøller i Sørvad "Miljømåling ekstern støj"

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 ejendommen mister værdi på grund af øget støjbelastning og visuel forurening.

Ejer har under besigtigelsen gjort gældende, at han forventer støjgener, skyggekast og lysgener fra vindmøllerne.

Ejer oplyser, at ombygning af ejendommen er sat på pause grundet opstillingen af energianlægget. herunder anlæg af terrasse og panoramavindue på 1. sal.

Ejer betvivler støjmålingen og har i den forbindelse udleveret to bilag med støjmålinger.

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 hegnsbeplantning. 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 hus på landet med et samlet grundareal på 1 ha. 2.983 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>. Boligen er opført i 1930, til-/ombygningsår 1983.

Den er opført i røde sten samt pudset, tagsten og PVC vinduer.

Boligarealet er registreret til i alt 228 m<sup>2</sup> i to plan.

Boligen består af:

- Entré.
- Baggang med skabe og plads til vaskemaskine.
- Ældre badeværelse med 2 håndvaske og bruser.
- Ældre spisekøkken,
- Mindre stue.
- Stue med trægulv.
- Mindre afdeling med ældre entré og værelse.
- Flot havestue med klinkegulv med varme og dejlig udsigt – 30 m<sup>2</sup>. Renoveret.
- Første sal: 3 værelser.
- Værelse med udgang til svalegang.
- Badeværelse med kar.

Opvarmning sker ved et nyt pillefyr fra 2019. Der er egen boring, og anden type afløb.

Beboelsesejendommen fremtræder i pæn stand.

Til boligen hører en stor velanlagt have med plæne og gamle træer.

Taksationsmyndigheden har i den konkrete sag alene medtaget de nære udendørs opholdsarealer. Tidligere stald og udhus 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 vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i projektet er mølle nr. 6, der vil blive placeret 1446 meter fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret 1482 til 2166 meter fra beboelsesejendommen. Møllerne vil blive placeret øst, nordøst og sydøst for ejendommen

Det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 2230 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget vil blive placeret sydøst for ejendommen.

Fra fotopunkt 1, der er placeret ved terrassen sydøst for beboelsen, vil der være udsyn mod øst til hele møllerækken. Mølle nr. 1 er delvist skærmet af træer og øvrige møller er skærmet lidt af bevoksning, men fremtræder tydeligt ved løvfald. Fra fotopunkt 2, der er placeret på 1. sal ved øst gavlen, vil der være fuldt udsyn mod mølle nr. 2-7. Vingespidserne på mølle nr. 1 ses over træer. Solcelleanlægget er ikke synligt fra ejendommen på grund af terræn og beplantning.

Fra boligen vil der være udsyn til møllerne fra bryggerset mod øst til hele møllerækken. Mølletårn er skærmet delvist af træer. Mølle nr. 1 er delvist skærmet af træer. Møllerne vil være mere synlige ved løvfald. Fra stuen er der skråt udsyn mod en enkelt mølle.

Fra svalegang og værelse i gavl på 1. sal er der fuldt udsyn mod mølle nr. 2-7. Vingespidserne på mølle nr. 1 ses over træer. Solcelleanlægget er ikke synligt fra ejendommen på grund af terræn og beplantning.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn til møllerne mod øst fra terrassen og haven til hele møllerækken. Mølle nr. 1 er delvist skærmet af træer.

Solcelleanlægget er ikke synligt fra ejendommen på grund af terræn og beplantning.

Der er i dag udsyn til mindre og ældre møller nær boligen, hvorfra der opleves møllestøj.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 40,9 dB(A) ved 6 m/s og 41,7 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 40,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 41,3 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 15,6 dB(A) ved 6 m/s og 16,8 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 14,4 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 15,7 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjændringen ikke har negativ betydning for værdien af beboelsesejendommen, idet nedtagningen af eksisterende mølle i forbindelse med opstillingen af de nye møller medfører en samlet reduktion af den vindmøllerelaterede støj på ejendommen. Taksationsmyndigheden er opmærksom på anmelders påstand om, at de fremlagte støjberegninger ikke er retvisende. Taksationsmyndigheden har under besigtigelsen forklaret, at de fremlagte beregninger lægges til grund for afgørelsen. Der er endvidere blevet vejledt om genoptagelsesadgangen, såfremt beregningerne ikke afspejler de faktiske forhold efter opstillingen af vindmøllerne i projektet.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 18 timer og 16 minutter udendørs. Der installeres skyggestop på de nye møller, så de tilladte 10 timers skyggekast pr. år på naboejendommene ikke overskrides, jf. oplysninger fra opstiller i visualiseringsmaterialet. Med det installerede skyggestop reduceres skyggekast udendørs på denne ejendom til 4 timer og 25 minutter, da skyggekast primært kommer fra de eksisterende møller, hvor én af fire møller nedtages. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra primo april til ultimo juni i tidsrummet ca. kl. 5:00 til ca. kl. 7:00 og fra medio juli til primo september i tidsrummet ca. kl. 5:30 til ca. kl. 7:00. Det vil være vindmølle 4, 5 og 7, der kan forårsage skyggekast.

Det lægges til grund, at det eksisterende beregnede skyggekast på beboelsesejendommen udgør 27 timer og 41 minutter.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen kan have en yderst begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. I henhold til beregningerne vil der ske en kraftig reduktion i det teoretiske skyggekast på ejendommen. Henset til forskellene i placering og afskærmning af udsynet til møllerne, kan det dog ikke udelukkes, at der vil kunne opleves faktiske gener i form af skyggekast i et vist, begrænset omfang, som ikke har været oplevet fra de eksisterende møller.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.800.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet, hvis de planlagte vindmøller opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved opstilling af det første mølletårn i projektet. Hvis møllerne og solcellerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

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

Hvis det efter opstillingen af vindmøllerne og solcellerne viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstilleren har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter, konstateringen af de forhold, der 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 lægge sag an udsættes.

Hvis møllerne og solcellerne ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan anmelder af krav om erstatning for værditab eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

### **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. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag an mod anmelder af krav om erstatning for værditab. 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. 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 mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der også i den situation også anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

### **Vejledning om gebyrtilbagebetaling**

Idet I er tilkendt værditab og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen, kan dette gebyr tilbagebetales. I bedes udfylde og fremsende



tilbagebetalingsblanketten, der ligger på forsiden på [www.taksationsmyndigheden.dk](http://www.taksationsmyndigheden.dk) og sende den til [post@tksm.dk](mailto:post@tksm.dk). Alternativt kan samme oplysninger fremsendes i en mail til [post@tksm.dk](mailto:post@tksm.dk).

Med venlig hilsen



---

Lars Bracht Andersen  
Formand for Taksationsmyndigheden