



**Dato**  
6. oktober 2023  
**J nr.**  
2021-18372

BOM/ANMKR

### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Tarmvej 244, 6893 Hemmet, som følge af opstilling af vindmøller ved Sdr. Bork**

Taksationsmyndigheden har den 6. oktober 2023 truffet afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

Afgørelsen er truffet af formanden Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Niels Vinther.

#### **Afgørelse om værditab**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de opstillede 5 nye vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 20.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 700.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Du har derfor ret til at få værditabet betalt af Sdr. Bork Vind K/S senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

#### **Afgørelse om salgsoption**

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 1.100.000 kr., som Sdr. Bork Vind K/S er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Tarmvej 244, 6893 Hemmet for jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 6. april 2024 meddele Sdr. Bork Vind K/S, om der ønskes at gøres brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftales vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption internt med Sdr. Bork Vind K/S. Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning. Allerede udbetalt værditabsbetaling for beboelsesejendommen bliver fratrukket ved indfrielse af salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 5-6.

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

Den 6. marts 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Tarmvej 244, 6893 Hemmet.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

Ejeren var til stede sammen med [REDACTED].

Ingen mødte op for opstilleren Sdr. Bork Vind K/S.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 444 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021-2033
- Miljøkonsekvensrapport med titlen "Testvindmøller ved Sønder Bork - Miljøkonsekvensrapport for det konkrete projekt. Belysning af de miljømæssige konsekvenser ved opstilling af testvindmøller ved Sdr. Bork, Ringkøbing-Skjern Kommune."
- Miljørapport med titlen: "Miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg nr. 15 og forslag til lokalplan nr. 444 for testvindmøller ved Sønder Bork. Ringkøbing-Skjern Kommune" Projekttiladelse af 9. februar 2022
- Byggetilladelse af testmølle 1, 23. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 2, 23. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 3, 24. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 4, 24. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Byggetilladelse af testmølle 5, 24. marts 2022, Ringkøbing-Skjern Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. Der blev også foretaget en besigtigelse af alle bygninger beliggende på ejendommens matrikel nr. 26b for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik ejeren mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at der er en bekymring for støj-, skyggekast- og visuelle gener. De kan både se og høre de eksisterende møller. Ejendommen blev købt pga. stilheden og uden tætte naboer. Der er en bekymring for, at ejendommen falder i værdi ved et evt. salg.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at det er en liebhaverejendom, for dem der godt kan lide ro samt at der er mere støj fra vingerne end ved de 19 gamle møller. Ejeren kan høre støj fra møllerne i soveværelset.

### **Lovgrundlaget**

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021.

#### *Værditab*

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 5, skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller, forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren

af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde, jf. § 6, stk. 2.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 3, at en beboelsesejendom i forbindelse med vurdering af værditab 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.

#### *Salgsoption*

Efter VE-lovens § 6 a, stk. 1 og 2, skal den, der forårsager et værditab på en beboelsesejendom tilbyde ejeren at købe ejendommen ved salgsoption, hvis beboelsesejendommen er helt eller delvist beliggende i en afstand af op til seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle, og Taksationsmyndigheden har tilkendt værditabsbetaling på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan salgsoptionen beløbsmæssigt nedsættes eller bortfalde.

I forbindelse med salgsoption er det ejendommen – ikke blot beboelsesejendommen – som opstilleren af VE-anlægget skal tilbyde at købe, jf. § 6 a, stk. 1. Opstilleren skal med andre ord tilbyde at købe den parcel (matrikel), som beboelsen er opført på. Er der noteret flere matrikler på ejendommen, er det således kun en delmængde af den samlede ejendom, der indgår i værdiansættelsen af salgsoptionen, inklusive opførte bygninger og anlæg, der er afgrænset ved skellet for den matrikel, hvor beboelsen ligger. De øvrige dele af ejendommen indgår ikke i salgsoptionen.

Ejeren skal senest et år efter anlæggets første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, at ejeren ønsker at gøre brug af salgsoptionen. Tidsfristen er dog for landbrugsejendomme altid mindst 6 måneder og for øvrige ejendomme altid mindst 3 måneder fra det tidspunkt, hvor taksationsmyndighedens afgørelse efter § 7 foreligger.

#### *Taksationsmyndighedens afgørelse*

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse i medfør af § 7, stk. 1, om hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6, skal betale for værditab til ejeren, og tilbyde at købe ejendommen ved salgsoption, jf. § 6 a.

Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og tager herved bl.a. hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet vindmøller eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, vindmøllernes højde samt de forventede genevirkninger ved vindmøllerne.

### **Projektet**

Projektet omfatter nedtagning af 19 ældre produktionsvindmøller stående på tre rækker med en totalhøjde på 69 meter og opsætning af 5 nye vindmøller på én række med en totalhøjde på 180 meter. Vindmøllerne er forsøgsvindmøller af typen Vestas V162, hvilket betyder at møllernes tekniske (indre) specifikationer vil kunne ændres i forbindelse med test og Vestas' udvikling af mølletypen. I grundopsætningen har hver mølle en installeret effekt på 6,2 MW, og den samlede kapacitet ved fuldlastproduktion svarer til 32 MW for hele vindmølleparken.

Vindmøllerne er opstillet på en ret linje, med en indbyrdes afstand på ca. 435 meter mellem de østligste og ca. 450 meter mellem de vestligste. Møllerne har en totalhøjde på op til 180 meter, rotordiameteren er på maksimum 162 meter og navhøjden er mellem 99 meter og 112 meter.

De 5 vindmøller har ens rotordiameter og navhøjde, og har et ensartet udtryk. For tilkobling af vindmøllerne til det overordnede højspændingsnet er der etableret en transformatorstation på maksimum 1200 m<sup>2</sup> med mulighed for 6 master eller afspændingsgalger i en højde på 7,6 meter.

På toppen af møllehuset er der opsat lysafmærkning. Lysmarkeringen er melleminstivt hvidt blinkende lys med en intensitet på 20.000 candela i dagtimerne. I nat-timerne vil belysningen være rødt blinkende med en intensitet på 2.000 candela. Møllernes afmærkning med lys er sket efter retningslinjer fra Trafikstyrelsen.

Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der ikke opstilles de målemaster, som er angivet i lokalplan 444 for Ringkøbing-Skjern Kommune, vedtaget 8. februar 2022 og i projekttilladelse af 9. februar 2022.

### **Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen**

Taksationsmyndighedens har til brug for vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, hvilket omfatter bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. I vurderingen indgår således ikke værdien af f.eks. marker, udhuse, staldbygninger m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen.

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom og opført i pudset teglsten med eternit på taget. Huset, som er opført i 1912, har et bebygget areal på 175 m<sup>2</sup> og et boligareal på 1275 m<sup>2</sup>. Huset indeholder: Entre med klinkegulv og gulvvarme, fyrrum og depotrum med klinker. badeværelse med bruseniche og gulvvarme, spisekøkken med laminatgulv, vinkelstue med udgang til terrasse, kontor, badeværelse med bruseniche og fliser, to værelser med skabe og tæpper samt soveværelse med skabsvæg og tæppe på gulvet. Endvidere findes et uudnyttet loftrum, der ikke er registreret som boligareal. Ejendommen er beliggende på plan grund omgivet af høje træer. Opvarmning sker med centralvarme fra eget anlæg (oliefy). Vand leveres fra privat vandforsyningsanlæg, og afløbet er registreret som mekanisk rensning med direkte udledning. Af det store grundareal indgår kun den egentlige have som naturlig opholdsarealer i forhold til beboelsesejendommen.

### **Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet**

Indledningsvis bemærkes det, at værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af de 5 nye vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 20.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er vindmølle nr. 5, der er placeret 0,8 km fra beboelsesejendommen. De øvrige vindmøller er placeret op til 2,5 km fra beboelsesejendommen. Vindmøllerne er placeret i vest for ejendommen. Møllerne virker dominerende i landskabet, når man ankommer til ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til vindmøllerne fra fyrrummet og depotrummet, hvor møllerne ses mod vest gennem beplantning, og fra spisestuen kan man se en vingespids, når man sidder ved spisebordet. Fra den sydvendte stue kan man se en vindmølle mod vest, hvis man er tæt placeret ved vinduet. Fra det sydvendte kontor, værelse og soveværelse kan der ses vingespids ved meget tæt placering ved vinduet.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til vindmøllerne fra den sydvendte og vestvendte have. Fra terrasse kan der gennem stedsegrøn beplantning ses møller mod vest.

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

Fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller er vindmøllestøjen på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 36,7 dB(A) ved 6 m/s og 37,4 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 er op til 36,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 38,2 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser på henholdsvis 44 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s og 42 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

Fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller er den lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen beregnet til at være 12,4 dB(A) ved 6 m/s og 13,9 dB(A) ved 8 m/s. Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøllerne efter opstilling af de nye vindmøller er på op til 10,8 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 12,6 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ændringerne i støjniveauet kun har begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 13 timer og 11 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo august til primo oktober i tidsrummet ca. kl. 18:00 til ca. kl. 20:15 og fra ultimo marts til medio april i tidsrummet ca. kl. 17:00 til ca. kl. 20:15. Det er vindmølle nr. 2, 3, 4 og 5, der forårsager skyggekast.

Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der indføres teknisk skyggestop, der begrænser det samlede skyggekast til 10 timer årligt.

Det lægges til grund, at der ikke forekom skyggekast på beboelsesejendommen fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen har betydning for værdien af beboelsesejendommen, også selv om skyggekastet gennem regulering af vindmøllerne reduceres til maksimalt 10 timer om året. Det bemærkes dog, at en del af skyggekastet vil blive reduceret af den omgivende beplantning.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har især lagt vægt på, at vindmøllerne er dominerende ved ankomst til ejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 700.000 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 besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

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

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at indkaldelsen til - og afholdelsen af - det offentlige møde er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 5, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet. Det fremgår af § 6, stk. 6, at erstatningen forfalder til betaling 8 uger efter taksationsmyndighedens afgørelse jf. § 7, stk. 1.

### **Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen**

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi og Tarmvej 244, 6893 Hemmet er helt eller delvist beliggende inden for en afstand af op til seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 1.100.000 kr.

I forbindelse med vurdering af salgsoption indgår følgende yderligere i vurderingen: Det fulde grundareal på matr. nr. 26B på 25.163 m<sup>2</sup> heraf vej 748 m<sup>2</sup> og ikke kun de primære opholdsarealer. Endvidere indgår værksted/garage opført i gasbeton samt hundehus med løbegård.

I forbindelse med vurdering af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen, som er beskrevet ovenfor, til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund omkring matriklen i øvrigt:

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af salgsoptionen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af den samlede ejendom på matriklen, herunder beboelsesejendommen, området, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens og ejendommens generelle stand, området priseniveau samt en vurdering



af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

### **Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoptionens størrelse**

Hvis det efter tidspunktet for Taksationsmyndighedens afgørelse viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller 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 i forbindelse med sagsbehandlingen, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

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

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet, værdien af beboelsesejendommen, og salgsoptionens størrelse. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder om ovenstående vurderinger. 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.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab og salgsoption mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid 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 det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge retssag udsættes.

Reglerne om klageadgang og domstolsprøvelse fremgår af VE-lovens § 12.

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

Med venlig hilsen



---

Bent Ole Gram Mortensen  
Formand for Taksationsmyndigheden