

**Dato**  
6. oktober 2023  
**J nr.**  
2021-18590

BOM/ANMKR

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Tarmvej 252, 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 825.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

I 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**

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse vedrørende salgsoption, idet Taksationsmyndigheden ved afgørelse af 21. januar 2022 har afvist anmeldelsen af krav om salgsoption, da beboelsesejendommen beliggende Tarmvej 252, 6893 Hemmet ligger uden for grænsen for salgsoption.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 6. marts 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Tarmvej 252, 6893 Hemmet.

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

Ejeren var til stede.

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

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

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

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
- Partsindlæg fra ejerne af den 12. marts 2023
- Partsindlæg fra ejerne af den 6. april 2023

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

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at der er en bekymring for støj- og visuelle gener samt skyggekast fra vindmøllerne.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at der er en bekymring for blinkene

Ejerne har ved partsindlæg af 12. marts 2023 gjort gældende, at der er en bekymring for, hvordan udsynet til de 2 målemaster bliver samt det blinkende røde og hvide lys fra masterne. Endvidere er der en bekymring for skyggekast og støjgenerne fra møllerne.

Ejerne har ved partsindlæg af 6. april 2023 gjort gældende, at skyggekastet fra møllerne er overvældende, og at de er oppe på snart 4 timer skyggekast. Ejerne har medsendt en video af skyggekastet fra møllerne.

### **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.

### *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.

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. udhuse, staldbygninger m.v.

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

Beboelsesejendommen er et enfamilieshus opført i røde teglsten med tegl på taget. Huset, som er opført i 1904, har et bebygget areal på 202 m<sup>2</sup> og et boligareal på 163 m<sup>2</sup>. Den indbyggede garage indgår ikke i beboelsesejendommen. Huset indeholder entre/bryggers med vaskemaskine og tørretumbler, to store værelser med laminatgulve, to værelser, badeværelse med fliser og bruseniche, køkken med spiseplads og vinylgulv, soveværelse med skabe samt stor stue med laminat på gulvet. Fra stuen er der udgang til terrasse.

Ejendommen er beliggende på 5.690 m<sup>2</sup> stor plan grund med græsplæne. Kun den del af udendørsarealerne nær beboelsesejendommen, som anvendes som en naturlig del af beboelsen, indgår i beboelsesejendommen.

Opvarmning sker med elektrisk varmepumpe. Vandforsyning sker fra privat vandforsyningsanlæg, og der er spildevandskloakeret.

## **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 1,16 km fra beboelsesejendommen målt fra fotopunkt. De øvrige vindmøller er placeret op til 2,88 km fra beboelsesejendommen. Vindmøllerne er placeret i vest for ejendommen. Vindmøllerne er dominerende ved tilkørslen til ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til vindmøllerne fra to vestvendte soveværelser, hvor der ses møller gennem åben beplantning og ved løvfald.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til vindmøllerne fra den vestvendte terrasse og have, hvor vindmøllerne ses mod vest gennem beplantning og ved løvfald. På den sydvendte terrasse ses møllerne mod vest. Fra legepladsen kan møllerne ses igennem stedsegrønt beplantning.

Der var før opstilling af vindmøllerne udsyn til gamle 25 meter høje møller mod øst fra stuen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der er lagt vægt på vindmøllernes synlighed fra ejendommen.

Fra de tidligere, nu nedtagne, vindmøller er vindmøllestøjen på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 35,6 dB(A) ved 6 m/s og 36,3 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 35,5 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 36,7dB(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 er beregnet til at være 11,3 dB(A) ved 6 m/s og 12,8 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 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 11,8 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 vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der lægges vægt på den begrænsede ændring i støjforholdene. Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der var trafikstøj fra landevejen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 5 timer og 17 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo august til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 19:00 til ca. kl. 20:15 og fra ultimo marts til medio april i tidsrummet ca. kl. 18:00 til ca. kl. 20:15. Det er vindmølle nr. 3,4 og 5, der forårsager skyggekast.

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

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen vil have nogen betydning for værdien af beboelsesejendommen

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 825.000 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.

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

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 og værdien af beboelsesejendommen. 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 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).

### Vejledning om gebyrtilbagebetaling

Idet der er tilkendt et værditab og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til Nem Konto tilhørende [REDACTED], som er anført som kontaktperson i forbindelse med behandling af værditabssagen.

Med venlig hilsen



---

Bent Ole Gram Mortensen  
Formand for Taksationsmyndigheden