

██████████  
Tostrupvej 76  
8800 Viborg

**Dato**  
19. juni 2023

**J nr.**  
2022-26382  
LBA/nasj

### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Tostrupvej 72, 8800 Viborg, som følge af opstilling af vindmøller ved Tolstrup.**

Taksationsmyndigheden har den 19. juni 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 Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Frank Elefsen.

#### **Afgørelse om værditab**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af vindmøller har medført et værditab på beboelsesejendommen på 35.000 kr., men at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken i form af salg af jord til opstilling af en af vindmøllerne i projektet, som medfører, at værditabserstatningen nedsættes til 24.000 kr., jf. VE-lovens § 6, stk. 2, 2. pkt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 275.000 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 K/S Vindpark Tolstrup senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

#### **Afgørelse om salgsoption**

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 1.000.000 kr., som K/S Vindpark Tolstrup er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Tostrupvej 72, 8800 Viborg for jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1. Ejendommens værdi er som udgangspunkt vurderet til 1.475.000 kr., men Taksationsmyndigheden har vurderet, at der henstår så store og nødvendige opgaver med nedrivning og bortskaffelse af faldefærdige driftsbygninger samt oprydning af hele ejendommen, at dette vil indebære omkostninger for opstiller på 475.000 kr., som derfor er fratrukket salgsoptionen størrelse

Den første vindmølle i projektet blev nettilsluttet den 19. december 2022, hvorfor du senest den 19. december 2023 skal meddele K/S Vindpark Tolstrup, om der ønskes at gøres brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftales vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption internt med K/S Vindpark Tolstrup. Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

lovgivning. Allerede udbetalt værditabsbetaling for beboelsesejendommen bliver fra-regnet ved indfrielse af salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 5-6.

### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 18. april 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Tostrupvej 72, 8800 Viborg.

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

Ejeren var til stede.

For opstilleren K/S Vindpark Tolstrup mødte Jesper Houe og Hanne Kjeldsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 514 for Viborg Kommune med sammenfattende miljøredegørelse til lokalplan nr. 514 og tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2017-2019
- Miljøkonsekvensrapport
- Byggetilladelse for Vestas vindmølle V136-4,2 MW position WTG1 af 4. august 2022, Viborg Kommune
- Byggetilladelse for Vestas vindmølle V136-4,2 MW position WTG2 af 4. august 2022, Viborg Kommune
- Byggetilladelse for Vestas vindmølle V136-4,2 MW position WTG3 af 4. august 2022, Viborg Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabsberedning 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. 2f for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han har solgt jord fra hans anden ejendom beliggende på Tostrupvej 76 til opstillingen af en af møllerne i projektet. Ejer gør gældende, at ejendommen stadig taber værdi på grund af de to andre møller, som han ikke har haft nogen indflydelse på. Renoveringen af ejendommen er gået i stå på grund af møllerne.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at ejeren har solgt jord til projektet, og der ønskes en uvildig vurdering af Taksationsmyndigheden vedrørende værditab og salgsoption for ejendommen.

### **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**

Projektets vindmøller har en totalhøjde på 150 meter baseret på en navhøjde på 82 meter og en rotordiameter på 136 meter. Vindmøllerne har en lys grå farve og vingerne har en overflade med et glanstal på maksimalt 30 for at reducere risikoen for

reflekser. Vindmøllerne er lysafmærket af hensyn til flysikkerhed. Lyset er rødt, monteret på nacellen og lyser konstant med en intensitet på 10 candela. Lyset er afskærmet nedad. Vindmøllerne er placeret på en lige linje. Vejadgangen til området foregår fra Tostrupvej ad markvej. Møllerne installeres med skyggestop.

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

Taksationsmyndigheden 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 fritliggende stuehus til en landbrugsejendom, der er noteret som landbrug og der er således bopælspligt på ejendommen. Boligen er oprindeligt opført i 1976 og er p.t. under total ombygning, idet næsten alt interiør er nedbrudt, gulve er fjernet og der er påbegyndt ny etablering af gulvvarme i hele underetagen. Boligen er opført i kalksandsten og med eternittag. Der er ældre træ-termovinduer i hele boligen.

Boligen er bebygget med 126 m<sup>2</sup> samt 89 m<sup>2</sup> på 1. sal, i alt 215 m<sup>2</sup> bolig. Endvidere er der 13 m<sup>2</sup> overdækket terrasse mod vest.

Boligen består af stor vinkelstue, køkken/alrum, gæstetoilet, vindfang, badeværelse, forstue med trappe til 1. sal, hvor der er stue, 3 værelser, soveværelse og badeværelse med bruseniche.

Beboelsesbygningen henstår i en yderst ringe forfatning og er p.t. ikke beboelig. Vinduer er træ-termovinduer, der er nedslidte og skal påregnes udskiftet, der skal skiftes træværk ved stern og mellem vinduer. Lofter på 1. sal er delvis faldet ned. Der er ingen varmekilde i øjeblikket, men der har tidligere været fastbrændselsfyrr m.m. som henstår i udhus. Til boligen hører nære udenomsarealer i form af græs, buske og store træer m.m. og disse arealer fremstår p.t. delvist som et vildnis. Græsset har ikke været slået og passet i mange år. På gårdspladsen foran boligen henligger diverse effekter, gamle byggematerialer og der er udgravninger m.m.

Ejendommen forsynes med vand fra egen vandboring og der er ingen kendskab til hverken kvantitet eller kvalitet. Kloakafledning fra boligen foregår via trixtank til sive-dræn i godkendt anlæg.

### **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 den planlagte opstilling af vindmøller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 35.000 men kravet på værditabs-erstatning nedsættes til 24.000 kr. på grund af ejers medvirken til vindmølleprojektet

i form af salg af jord til opstilling af en af møllerne. Det bemærkes herved, at Taksationsmyndigheden har vurderet, at værditabet som følge af gener fra to vindmøller i projektet udgør 24.000 kr.

Efter VE-lovens § 6, stk. 2, 2. pkt. kan et krav om erstatning for værditab nedsættes eller bortfalde på grund af ejers medvirken. Det fremgår af forarbejderne, at medvirken omfatter både egen skyld og accept af risiko. Egen skyld kan foreligge i det tilfælde, hvor ejer f.eks. har frasolgt eller udlejet et jordstykke til opstilling af vindmøller. Det forhold, at en ejer har indgået en aftale om frasalg eller udlejning af jordstykke til opstilling af vindmøller, indebærer ifølge forarbejderne til VE-loven, at ejer umiddelbart har accepteret vindmøllernes opstilling, og at det således ikke kan udelukkes, at værditaberstatningen bør nedsættes eller helt bortfalde. Det vil afhænge af de konkrete omstændigheder i den pågældende sag.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ejer ved indgåelse af aftalen med opstiller om salg af jordstykke umiddelbart har accepteret vindmøllernes opstilling. Ejer har ved aftalen opnået en betydelig økonomisk gevinst. På den baggrund vurderer Taksationsmyndigheden, at ejers værditaberstatning skal nedsættes.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af værditabet på beboelsesejendommen lagt vægt på, at den nærmeste vindmølle i projektet er placeret 0,66 km fra beboelsesejendommen. Den fjerneste mølle i projektet er placeret 0,92 km fra beboelsesejendommen. Vindmøllerne er placeret i syd, sydvest og sydøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til vindmøllerne fra badeværelse og skråvindue i gang på første sal, hvor toppen af alle møllerne er synlige. Udsynet er skærmet lidt af træer. Fra stueetagen er møllerne ikke synlige, da vinduerne ikke vender mod møllerne.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til vindmøllerne fra indkørsel til ejendommen og fra gårdspladsen, hvor der er udsyn til vingerne på tre møller. Det bemærkes, at der ikke forefindes egentlige pladser til ophold ved huset, da der ligger mange bunker med affald både på gårdsplads og rundt om huset samt selv-såede og væltede træer.

Der er udsyn til en del bunker med forskellige typer affald, væltede træer og lignende på gårdsplads, i haven og ved udhusbygningerne.

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

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller er op til 39,6 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 40,3 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med de maksimale støjgrænser, som fremgår af bekendtgørelse om støj fra vindmøller, jf. bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019.

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 12,2 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 13 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med bekendtgørelsens maksimale grænseværdi på 20 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjpåvirkningen fra vindmøllerne i projektet har en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige skyggekast på ejendommen kunne udgøre 18 timer og 25 minutter udendørs. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioderne fra medio november til ultimo januar i tidsrummet ca. kl. 9:45 til ca. kl. 10:45 (mølle M3) og i tidsrummet ca. kl. 11:15 til ca. kl. 12:00 (mølle M2) og i tidsrummet ca. kl. 13:15 til ca. kl. 14:30 (mølle M1).

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der etableres skyggekast på møllerne, således at det faktiske skyggekast på ejendommen ikke vil overstige 10 timer om året.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at skyggekastpåvirkningen har en begrænset 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. 275.000 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 Tostrupvej 72, 8800 Viborg 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 1.000.000 kr. Vurderingen tager udgangspunkt i en ejendomsværdi på 1.475.000 kr., som er fratrukket omkostninger på 475.000 kr. til nødvendig oprydning, som opstiller vil skulle afholde ved en overtagelse af ejendommen.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel 2f,

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:

Ejendommens udhuse består dels af 3 længet sammenbyggede bygninger, samt mindre tilstødende småbygninger. Den ældste del er fra 1864 og nyeste del fra 1974. Samlet bygningsmasse er på ca. 873 m<sup>2</sup> og henstår alt sammen i en utidssvarende forfatning og meget dårlig vedligeholdt stand og skønnes ikke at have nogen værdi, idet disse bygninger omvendt vil være en stor byrde for en ejer at få fjernet fra grunden. Gårdspladsen og hele grunden omkring udhusene er tilgroet af selvsåede ahorntræer overalt og andre træer og buske har i rigtig mange år vokset vildt og uhæmmet på grunden. Yderligere henligger der en del affald, gamle byggematerialer, jorddeponeringer m.m. på grunden omkring bygningsættet. Størstedelen af tagbelæggningerne er eternitplader med asbest. Der er p.t. ikke registreret nogen jordforurening på ejendommen hos Region Midtjylland.

Hele matrikelnummer 2f, Middelhede. Sdr. Rind på 8 ha. 7211 m<sup>2</sup> heraf 2579 m<sup>2</sup> vej. Jordarealet er udlejet til I/S Kuhr Hedegård.

Taksationsmyndigheden har, som nævnt ovenfor, modregnet en oprydningseværdi på den samlede grund på 475.000, som er fratrukket den samlede salgsoptionspris.

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, områdets prisniveau 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



---

Lars Bracht Andersen  
Formand for Taksationsmyndigheden