[redacted]
Brusåvej 14
9240 Nibe

Dato
12-08-2025

J nr.
2021 - 13024

LHS/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

Du har den 31. august 2021 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning vedrørende Brusåvej 14, 9240 Nibe, som følge af opstilling af vindmøller ved Bjørnstrup, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Louise Halleskov og den sagkyndige Frank Elefsen, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1031 af 6. september 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 37.500,00 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 1.500.000,00 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. Du har derfor ret til at få værditabet betalt af HOFOR A/S, som er opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 1. Erstatningen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

2. Sagens VE-anlæg

Projektet blev endeligt vedtaget af Byrådet i Vesthimmerlands Kommune i april 2022. Vindmølleparken erstatter 6 udslidte vindmøller i området og kan producere grøn strøm svarende til ca. 20.000 husstandes forbrug.

Der er tale om 6 nye vindmøller fra Vestas. De er 150 meter høje til øverste vingespids og er opstillet på en nord-sydgående række med en indbyrdes afstand på ca. 350 meter med undtagelse af afstanden mellem mølle 1 og 2, der er 334 meter.

De nye møller har hver en effekt på 4,5 MW. Samlet har de 6 nye vindmøller en installeret effekt på 27 MW.

Til projektet er der en tilhørende transformerstation placeret på Nr. Blærevej 6 og et areal på små 1200 m2. Transformerstationen er en 30/60 kV station og leverer strøm til PSO, N1 nettilkoblingspunkt, som er placeret i nærheden på Gunderstedvej.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller samt bemærkninger, som parterne er fremkommet med under besigtigelsesforretningen.

Taksationsmyndigheden har forholdt sig til parternes bemærkninger. Såfremt indlæggene konkret har givet anledning til bemærkninger fra Taksationsmyndigheden, er disse indsat og behandlet i de relevante dele af afgørelsens begrundelse.

Takstionsmyndigheden har til belysning af anmeldelsen endvidere indhentet dokumentation vedrørende det retlige grundlag for projektet, herunder eventuel VVM-redegørelse og -tilladelse, byggetilladelse mv. Der er endvidere indhentet dokumentation fra offentlige registre om ejers ejendom, fra tinglysning.dk og OIS.dk. Disse oplysninger er inddraget i det omfang, det er vurderet af betydning for afgørelsen. Der henvises herom til afgørelsens begrundelse nedenfor.

Se nærmere om den indhentede dokumentation i bilag 1 til afgørelsen.

4. Retligt grundlag

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets og salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Opstilleren skal betale et tilkendt værditab til ejeren, jf. § 6, stk. 1.

Ifølge VE-lovens § 6, stk. 1 skal den, der ved opstilling af anlægget forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi.

Ved beboelsesejendommen forstås ifølge VE-lovens § 6, stk. 3 fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse. Værditabsordningen omfatter ifølge bestemmelsen også de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Værdien af øvrige bygninger og fjernere dele af ejendommen, f.eks. marker, udhuse, staldbygninger mv. indgår således ikke.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndighedens vurdering af, om ejer skal tilkendes et værditab og størrelsen herpå, er baseret på oplysninger om bl.a. anlæggets afstand til beboelsesejendommen, højde, samt genevirkninger fra anlægget i øvrigt. Lokale forhold kan også influere vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energianlæg.

Til brug for en vurdering af værditabet foretages også en skønsmæssig ansættelse af beboelsesejendommens værdi baseret på navnlig ejendomspriserne i området og observationerne under besigtigelsen. Denne værdi indgår i den samlede vurdering af værditabets størrelse.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi. Herefter følger en nærmere begrundelse for afgørelsen om værditab.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer
Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.500.000,00 kr. værd i handel og vandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som definereret i VE-loven, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort for i afgørelsens afsnit 4.

Der er tale om et enfamilieshus opført med pudset og hvidmalet murværk og med sortmalet eternittag med asbest. Der er zink-tagrender. Boligen er opført i 1922, men ombygget i 1975 og senere. Boligarealet er 151 m^2, heraf 45 m^2 på 1. sal.

Boligen indeholder stue, et meget flot køkken-alrum med udgang til flisebelagt terrasse mod syd, vest og øst, flot entre med ny trappe til 1. sal, bryggers, nyt flot badeværelse med bruseniche ogviktualierum. Der er gulvvarme i hele stueplan og centralstøvsuger. 1. sal er nyindrettet i 2017 med reposrum med flotte synlige bjælker, soveværelse, 1 værelse og badeværelse med bruseniche. Der er loft til kip og synlige hanebånd.

Der er nyere træ-termovinduer i hele boligen med dannebrogssprosser. Opvarmning sker ved stokerfyr (TWIN HEAT), der er placeret i udhusdelen.

Boligen fremstår særdeles velholdt overalt, den fremstår som nybyggeri og i meget høj standard.

Haven er hovedsageligt anlagt med græs. Der er lille lysthus/anneks med træterrasse i den nord-østlige del af haven. Der er sorte granitskærver i indkørslen og på gårdspladsen.

Vandforsyning sker fra byens vandværk. Der er offentlig kloak.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesejendommen lagt vægt på forholdene under besigtigelsen som redegjort for ovenfor, området, samt øvrige oplysninger i BBR. Taksationsmyndigheden har endvidere taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

5.2. Vurdering af værditabet
Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet på beboelsesejendommen bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller har fået udarbejdet for projektet. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 37.500,00 kr som følge af anlæggets opstilling. Der er redegjort nærmere i det følgende for de iagttagelser og oplysninger, der er tillagt vægt ved denne vurdering, hvorom det sammenfattende kan anføres, at navnlig den visuelle påvirkning er tillagt betydning.

5.2.1. Visuel påvirkning
I vurderingen af anlæggets synlighed fra beboelsesejendommen har Taksationsmyndigheden lagt vægt på følgende observationer og opmålinger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 1.732 meter, og at anlægget er placeret sydøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum: I køkkenet er der udsyn til 3 møller mod sydøst og ved løvfald ses alle 6 møller. Fra kogeøen i køkkenet er der udsyn til 1 mølle gennem terassedør. Fra opholdstuen er der udsyn gennem vindue mod sydøst til mølle nr. 1-3 og mølle nr. 4-5 ses i perferien. I vaskerum er der udsyn til mølle nr. 6 ved placering tæt på vindue og meget skråt mod sydøst. Der er ikke udsyn til møllerne fra entre og badeværelse.

På 1. sal: I opholdsrummet på 1. sal er der udsyn til alle 6 møller samt til 2 eksisterende møller. Fra badeværelset er der intet udsyn til møllerne. I soveværet er der ved tæt placering ved vinduet, meget skråt mod sydøst, udsyn til mølle nr. 1-2.

På børneværelserne er der udsyn til mølle nr. 1-5, og de 2 eksisterende møller ses skråt ud af vinduet.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der fra gårdspladsen tydeligt udsigt til mølle nr. 1-3 og vingespids fra mølle nr. 4-6 kan anes i perferien.

Fra terassen i haven er der udsigt til 2 eksisterende møller, tydeligere ved løvfald. Ligeledes er der udsigt til mølle nr. 1-3 og 6.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til 2 eksisterende møller fra terassen i haven.

På den baggrund vurderes den visuelle påvirkning af anlægget at have en betydning for ejendommens værdi.

5.2.2. Støjpåvirkning

I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Vindmøllestøjen på beboelsesejendommen før opstillingen af møllerne var beregnet til at udgøre 35,50 dB(A) ved 6 m/s og 36,60 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller er beregnet til at være på 34,10 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 35,00 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. 718 af 12. juni 2024, der ifølge § 4, stk. 1, nr. 1 ikke må overstige 42 dB(A) ved en vindhastighed 6 m/s og 44 dB(A) ved en vindhastighed 8 m/s målt fra det mest støjbelastede punkt ved udendørs opholdsarealer højst 15 meter fra beboelse i det åbne land.

Før opstillingen af vindmøllerne var den lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen beregnet til at udgøre 9,10 dB(A) ved 6 m/s og 12,80 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstillingen af vindmøllerne er beregnet til at være på op til 7,80 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 10,70 dB(A) ved en vindhastighed på 8 m/s. Dette kan sammenholdes med den maksimale grænseværdi på 20 dB indendørs i beboelse i ovennævnte bekendtgørelse om støj fra vindmøller § 4, stk. 2.

På den baggrund finder Taksationsmyndigheden, at anlæggets støjpåvirkning har meget begrænset betydning for ejendommens værdi.

5.2.3. Skyggekastspåvirkning
I vurderingen af anlæggets skyggekastpåvirkning på beboelsesejendommen har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet af virksomheden Urland og EMD.

Det beregnede skyggekast udelukkende fra projektmøllerne er beregnet til 0,00 timer årligt.

Baseret på opstillers skyggekastberegninger lægges det til grund, at der forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra andre vindmøller i området (dvs. vindmøller, der ikke indgår i nærværende anlæg). Ifølge beregningerne udgør skyggekastet fra de andre vindmøller 1 time og 23 minutter.

På den baggrund finder Taksationsmyndigheden ikke, at der erskyggekastpåvirkning af betydning for ejendommens værdi.

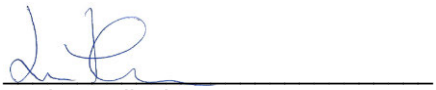
Vejledning

5.3. Genoptagelse
Du kan rette henvendelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at du/I kan fremlægge nye faktiske oplysninger af væsentlig betydning, som Taksationsmyndigheden ikke var bekendt med på tidspunktet for denne afgørelse.

5.4. Domstolsprøvelse
Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2, 1. pkt. 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.

5.5. Gebyrtilbagebetaling
Idet der er tilkendt værditab, og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til NemKonto

Med venlig hilsen



Louise Halleskov
Formand for Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af vindmøllerne og solcellerne. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Bilag 1

- Lokalplan nr. 1112 for Vesthimmerlands Kommune
- Kommuneplantillæg nr.KP21-01 til Kommuneplan 2021.
- Miljøkonsekvensrapport maj 2021.
- Miljøtilladelse af 11 maj 2022
- Byggetilladelse af 17. maj 2024, Vesthimmerlands Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informati ons-server, www.OIS.dk