[redacted]
Borupvej 18
9240 Nibe

Dato
09-09-2025

J nr.
2021 - 13027

/LBA/SBBJN

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

Du har den 31. august 2021 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning og salgsoption vedrørende Borupvej 18, 9240 Nibe, som følge af opstilling af vindmøller ved Bjørnstrup, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Niels Vinther, 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 40.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 1.000.000 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.

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 1.000.000 kr., som opstiller er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 9. marts 2026 meddele opstiller, at du vil anvende salgsoptionen. Fristerne følger af VE-lovens § 6 a, stk. 5, og beregnes navnlig ud fra tidspunktet for anlæggets første producerede kilowatt-time, hvilket ifølge opstiller skete den 3. februar 2025.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning, jf. bemærkningerne til § 6 a i forslaget til VE-loven. Udbetalt værditab vil blive modregnet i salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 2. pkt.

Det fastsættes som vilkår for salgsoptionen, at:

- *Ejer skal drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen*

Vilkåret er fastsat med hjemmel i VE-lovens § 7, stk. 1, forudsætningsvist, hvorefter Taksationsmyndigheden beslutter salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, baseret på et øjebliksbillede af ejendommens stand på besigtigelsestidspunktet. Med vilkåret om at drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen, varetages et hensyn til at sikre overensstemmelse mellem forudsætningerne bag vurderingen og forholdene på det senere tidspunkt, hvor opstiller eventuelt overtager ejendommen.

Det bemærkes, at vilkår for salgsoptionens indfrielse aftales mellem ejer og opstiller, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 1. pkt.

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 nordsydgående 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.

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller.

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, og tilbyde at købe ejendommen ved tilkendt salgsoption, jf. § 6 a.

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.

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 eller 200 meter fra nærmeste solcelleanlæg, 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 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. Denne delmængde af ejendommen omtales herefter ”beboelsesmatriklen”.

Ejeren skal senest 1 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.

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. Salgsoption værdisættes på tilsvarende måde for beboelsesmatriklen.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi samt værdien af beboelsesmatriklen til brug for afgørelsen om salgsoption. 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. 1.000.000 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.

Beboelsesejendommen er en landbrugsejendom på i alt ca. 64 ha. Opført i pudset teglsten med eternit på taget. Stuehuset, som er opført i 1929 og løbende renoveret, har et bolig areal på 200 m^2 fordelt på to plan. Huset indeholder: Entre. Fyrrum/baggang. Toilet med vaskemaskine og tørretumbler. Køkken alrum med spiseplads og laminatgulv. Spise- og opholdsstue med gulvtæppe. Kontor med trægulv samt værelse med trappe til 1. sal som indeholder fire gavlværelser og stue.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, nærmere bestemt gårdplads og have med græsplæne og store træer.

I forbindelse med vurdering af salgoption indgår følgende yderligere i vurderingen: Grundarealet på matr. nr. 2b LI. Ajstrup by, Gundersted stort 12.049 m^2 samt et større antal bygninger. Af den samlede bygningsmasse er der bygninger med en vis brugsværdi ligesom der er bygninger som er saneringmodne. Det vurderes at værdien af ejendommen med salgsoption ikke vil stige som følge af, at det vil være forbundet med omkostninger at nedrive og fjerne de utidsvarende bygninger.

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).

5.1.2. Beboelsesmatriklen

Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesmatriklen på matrikel nummer 2b, hvor beboelsesejendommen er opført, er 1.000.000 kr. værd i handel og vandel.

Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi på besigtigelsestidspunktet af beboelsesmatriklen, som definereret i reglerne om salgsoption, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit 4. I forbindelse med vurderingen af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne om beboelsesejendommen beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund om beboelsesmatriklen i øvrigt: De driftbygninger, som er beliggende på boligmatriklen, vurderes henset til deres stand til at have en variende værdi. De driftsbygninger, som er i bedst stand, repræsentere en vis begrænset værdi, mens de øvrige driftsbygninger vurderes at have negativ værdi en kommende ejer, da de vurderes at indebære nødvendige omkostninger til nedrivning og bortskaffelse af byggeaffald.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at værdien af den del af bygningsmassen på boligmatriklen, som ikke er en del af boligen, samlet set går i nul.

Under besigtigelsen blev minkhaller tilhørende ejendommen besigtiget. Disse indgår dog ikke i denne afgørelse, da de ikke er beliggende på boligmatriklen (2b) og derfor ikke er omfattet af salgsoptionen.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesmatriklen taget hensyn til beliggenhed og karakter, boligens og matriklens (inklusive bygninger) generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen.

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 40.000 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 beboelsesejendommen påvirkes at mærkbare gener i form af både visuel påvirkning, støj og skyggekast, hvilket vurderes at have betydning for ejendommens værdi.

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 812 meter, og at anlægget er placeret sydvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum: 1. sal værelse, 1. sals to soveværelser og 1. sals stue.

På 1. sals værelse er der udsyn til fire vindmøller. Fra stuen på samme etage, er der kig til én vindmølle. Fra det første soveværelses vindue, er der fra en vinklet position udsyn til én vindmølle, mens der fra andet soveværelse, er udsyn til tre vindmøller fra en vinklet position.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra gårdspladsen og haven.
Fra gårdspladsen, kan alle seks møller ses. Fra haven er der udsyn til to vindmøller bag højspændingsledninger. Der er yderligere to møller der kan anes, bag høj beplantning.

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 29,30 dB(A) ved 6 m/s og 30,50 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 36,60 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 37,20 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 4,50 dB(A) ved 6 m/s og 8,10 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 9,10 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 10,40 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.

5.2.3. Skyggekastspåvirkning

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

Ifølge beregningerne udgør det årlige skyggekast på beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer 9 timer og 16 minutter. Skyggekastet kan forekomme i perioden fra primo november til primo februar i tidsrummet ca. kl. 14 til ca. kl. 16.

Det vil være vindmøllerne nr. 5 og 6 der kan forårsage skyggekast.

Baseret på forholdene under besigtigelsen, herunder observationer fra ejendommen og opstillers skyggekastberegninger, lægges det til grund, at der ikke forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra andre vindmøller i området (dvs. vindmøller, der ikke indgår i nærværende anlæg).

6. Vejledning

6.1. 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.

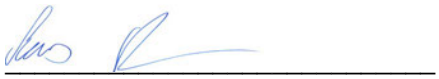
6.2. Domstolsprøvelse

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 og om salgsoptionen og salgsoptionens størrelse, 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.

6.3. 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



Lars Bracht Andersen
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 Informations-server, www.OIS.dk
- Oplysninger om miljøtilladelse og miljøtilsynsrapport