[redacted]
Mårupgårdvej 7, Fjaltring
7620 Lemvig

Dato
3. oktober 2025
J nr.
2024-12890
LBA/nasj

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

Du har den 6. oktober 2024 anmeldt rettidigt krav om værditabserstatning vedrørende Mårupgårdvej 7, Fjaltring, 7620 Lemvig, som følge af ændring af rammerne for vindmøllerne ved Testcenter Høvsøre, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Morten Hindkjær, 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) og lov nr. 122 af 6. februar 2024 om ændring af lov om testcentre for store vindmøller ved Høvsøre og Østerild og ligningsloven (Mulighed for færre, men højere vindmøller ved Testcenter Høvsøre).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 10.000 kr. som følge af anlæggets tilretning. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 850.000 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 Danmarks Tekniske Universitet, som opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 1. Erstatningen forfalder til betaling når den første nye eller højere vindmølle på testcenteret er opstillet jf. § 20, stk. 2 i testcenterloven.

2. Sagens VE-anlæg

Ændringen af testcenter Høvsøre har til formål at muliggøre afprøvning af prototypemøller der er op til 275 meter høje, mod tidligere kun op til 200 meter høje møller. Tilpasningen indebærer en nedlæggelse af to af de syv standpladser til test af vindmøller for at kunne teste højere prototypemøller.

Lysafmærkning af hensyn til flysikkerhed.
Lysafmærkningen på Testcenter Høvsøre består af to bardunerede master med hvide lys. I hver af de to master skal der være et højintensivt, blinkende hvidt lys i to højder. Masterne er 165 meter høje med det ene lys i toppen af lysmasterne og det andet lys på midten i 83 meters højde. Lysafmærkningen ændres ikke i forbindelse med de ovennævnte ændringer af testcenteret.

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger, som parterne er

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

fremkommet med under besigtigelsesforretningen og parternes skriftlige/mundtlige indlæg til sagen.

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 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 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 de forventede 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. 850.000 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 defineret i VE-loven, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er et fritliggende enfamiliehus, opført i 1900, til-/ombygninger på 222 beboelsesgodkendte kvadratmeter fordelt på 2 plan.
Boligen består af 5 stk. beboelsesgodkendte rum jf. BBR. Beboelsesejendommen fremtræder i middel stand.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, nærmere bestemt:
Parklignende have og gårdsplads, drivhus samt terrasse mod syd

Yderligere faktorer, som er væsentlige for mæglerskønnet, skal anføres:
Beliggende meget tæt på produktionsstaldanlæg.

Boligen er opført i mursten, pudset og malet hvid og med eternittag. Vinduer i træ.
Boligen er moderniseret i 2022 og 2023 hvor, der bl.a. er lavet ny el og gulvvarme og der er efterisoleret.
Boligen indeholder

- bryggers
- stort badeværelse med bruser og hjørnebadekar
- køkken/alrum
- kontor
- opholdsstue
- spisestue
- 2 x værelser
- entré

Første sal fremstår ej moderniseret og indeholder:

- fordelingsgang + repos
- soveværelse
- værelse

Boligen opvarmes med træpillefyr, der er alment vandforsyningsanlæg og afløb er mekanisk rensning med privat udledning.

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 10.000 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 ændringen af generne i form af visuel påvirkning og støj fra testcenteret vurderes at have en vis, begrænset betydning for beboelsesejendommens værdi, mens ændringen af testcenteret i vil medføre en stigning i de faktiske gener i form af skyggekast på beboelsesejendommen.

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 1122 meter, og at anlægget er placeret sydøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra spiseplads i køkken, hvor der er udsyn til 3 møller henover nabogård, siloer og bevoksning. Fra stue og spisestue er der udsyn til 1 mølle. Fra hobbyværelse med væv skærmer beplantning udsynet til anlægget. Fra soveværelse på 1. sal er der udsyn til 4 møller og lysmast.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra plæne foran huset, hvor der er udsyn til alle møller henover bevoksning og nabogård med siloer og landbrugsbygninger. Fra terrasse og plænen ved terrasse er der udsyn til 2 møller. Fra et drivhus med siddepladser er der udsyn til 3 vindmøller.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til nabogård med flere landbrugsbygninger og siloer samt flere vindmøller i området på varierende afstand.

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

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 39,8 dB(A) ved 6 m/s og 40,3 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 41,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 42,5 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. 995 af 26. august 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.

Den eksisterende lavfrekvente vindmøllestøj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 11,9 dB(A) ved 6 m/s og 13,9 dB(A) ved 8 m/s. Den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 13,1 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,1 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.

Ifølge beregningerne vil det årlige skyggekast på beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer udgøre 17 timer og 27 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo september til medio marts i tidsrummet ca. kl. 7:45 til ca. kl. 11:00. Det vil være vindmøllerne S1, S2, S3 og S4 der kan forårsage skyggekast. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der etableres skyggestop på møllerne, således at det faktiske skyggekast ikke overstiger 10 timer årligt.

Baseret på opstillers skyggekastberegninger, lægges det til grund, at der forekommer skyggekast på beboelsesejendommen fra testcenterets møller i de eksisterende rammer på 10 timer og 59 minutter årligt.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

Du kan klage over denne afgørelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der i den påklagede sag er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at du kan fremlægge nye oplysninger af væsentlig betydning for den påklagede sag.

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, 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.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Forperson for Taksationsmyndigheden

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

Bilag 1

- Miljø- og habitatkonsekvensvurdering 2023 – Tilpasning af Høvsøre Test-center
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk
- Visualiseringsbilleder, støj- og skyggekastberegninger
- Tilføj, hvis der er indhentet yderligere info, fx forureningsattest