[redacted]

Dato
3. oktober 2025
J nr.
2024-12245
LBA/nasj

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

Du har den 20. september 2024 anmeldt rettidigt krav om værditabserstatning vedrørende Mårupgårdvej 8, st. th, og Mårupgårdvej 8, st. tv, Fjaltring, 7620 Lemvig, som følge af ændring af rammerne for vindmøllerne ved Testcenter Høvsøre, herefter omtalt "anlægget". Der er anmeldt krav om værditabserstatning for begge de nævnte adresser, som har samme ejer, men Taksationsmyndigheden har ved besigtigelsen vurderet, at beboelsesbygningen ikke faktisk fremstår som opdelt i to adskilte boligenheder. Hele beboelsesbygningen og de nære, udendørs opholdsarealer er derfor behandlet som en samlet enhed, og der er følgelig truffet én afgørelse, som er omfatter begge adresser.

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 beboelsesejendommene ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling.

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. 100.000 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 et stuehus til en landbrugsejendom, opført i 1888, på 210 beboelsesgodkendte kvadratmeter fordelt på 2 plan samt inddelt ifølge BBR, i lejligheder, hhv. st. tv og st. th.
Boligen består af 7 stk. beboelsesgodkendte rum jf BBR. Beboelsesejendommen fremtræder i generelt dårlig stand.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, nærmere bestemt gårdsplads og have der fremstår tilgroet.

Yderligere faktorer som er væsentlige for mæglerskønnet skal anføres:
Generelt dårlig stand og boligen er ubeboet.

Boligen er opført i røde mursten, tegltag og træ samt PVC vinduer.

Boligen består af:

- 2 stuer
- Køkken med adgang til spiserum
- Grovkøkken
- 2 stk. værelser
- Badeværelse
- 2 stk. entré
- Disponibelt rum med olietank

1. sal fremstår ikke udnyttet.

Opvarmning sker i form af oliefyr der er alment vandforsyningsanlæg og mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse.

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 ikke pådrages et værditab 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 visuel påvirkning, støj samt skyggekast som følge af ændringerne af rammer for anlægget ikke vurderes at have nogen 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 beboelsesejendommene til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 1031 meter, og at anlægget er placeret sydøst for ejendommene.

Fra boligerne er der udsyn til anlægget fra to stuer, hvor der er et skråt udsyn til 4 møller. Fra spisestue er der et skråt udsyn til 4 møller og det samme fra et værelse med terrassedør.

Der er ingen reelle opholdspladser på ejendommen, men fra et område syd for ejendommen ved fotopunktet samt øst for ejendommen, er der fuldt udsyn til anlægget.

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

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

Den eksisterende vindmøllestøj på beboelsesejendommene er beregnet til at udgøre 40,7 dB(A) ved 6 m/s og 41,2 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 41,9 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og op til 43,4 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 beboelsesejendommene er beregnet til at udgøre 12,6 dB(A) ved 6 m/s og 14,6 ved 8 m/s. Den samlede beregnede lavfrekvente støj på beboelsesejendommen fra vindmøller efter opstilling af de nye vindmøller vil være på op til 13,7 dB(A) ved en vindhastighed på 6 m/s og 16,7 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 beboelsesejendommene, har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet.

Ifølge beregningerne vil det årlige skyggekast på beboelsesejendommene og de nære udendørs opholdsarealer udgøre 21 timer og 55 minutter. Skyggekastet vil kunne forekomme i perioden fra medio september til ultimo 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. Det er lagt til grund, at der etableres skyggestop på møllerne, således at det samlede 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 14 timer og 13 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