TAKSATIONS MYNDIGHEDEN

Jørgen Bruun
Mosevej 1
6670 Holsted

Dato
23. maj 2025

J nr.
2022 - 652
LCH/nasj

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

Du har den 9. januar 2022 anmeldt rettidigt krav om værditabserstatning og salgsoption vedrørende Kaptajnsvej 3, 6670 Holsted, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Holsted, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lisa Hjerrild 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. 132 af 6. februar 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 400.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 2.000.000 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 Holsted Solar Park ApS, som 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 3.400.000 kr., som opstiller er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1. Du kan i afgørelsens afsnit 4 læse nærmere om, hvilke dele af ejendommen, der indgår i salgsoptionen.

Du skal senest den 20. december 2025 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 20. december 2024.

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

Holsted Solar Park er beliggende nord for Holsted ved Grindstedvej og E20. Parken består af et område på ca. 156 hektar med solcellepaneler med totalhøjde på op til 4 meter. Panelerne er antirefleksbehandlet. Beplantningsbæltet er opsat i overensstemmelse med lokalplanen. Panelrækkerne er opstillet i lige, parallelle rækker og tilkoblingen af anlægget til station Holsted er etableret en step-up transformer. Parkens samlede producerede effekt er ca.140 MW.

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger, som parterne er fremkommet med under besigtigelsesforretningen og parternes skriftlige og mundtlige indlæg til sagen, herunder ejerens partsindlæg af 3. februar 2025 med beskrivelse af ejendommen.

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 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 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. 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. 2.000.000 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 et stuehus til en landbrugsejendom opført i 1940, til-/ombygningsår 2003 på 186 beboelsesgodkendte m^2 fordelt på 2 plan.

Boligen består af 7 beboelsesgodkendte rum jf. BBR. Beboelsesejendommen fremtræder i vedligeholdelsesmæssig stand over middel.

Boligen er opført i røde mursten, rødt tegltag og PVC vinduer og indeholder: bryggers/entré med klinker og rustikt loft. Pænt køkken/alrum med linoleumsgulv og rustikt loft. Stue med trægulv. Stort vinduesparti mod syd samt rustikt loft. Soveværelse med syd med walk-in, Trægulv og rustik loft. Badeværelse med fliser og rustikt loft.

Første sal med mindre stue med gulvtæppe, samt fire gode værelser med trægulve. Fire kviste og store vinduespartier med skråvinduer og med godt lysindfald.

Der er gulvvarme i stueplan på nær i soveværelset. Opvarmning sker i form af træpillefyr samt brændeovn i stuen. Der er egen boring og afløb er mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, nærmere bestemt sydvendt have med havedam, terrasse ved huset samt stor træterrasse med udsigt over kuperet natur og solcelleparken. Der er en lukket gårdsplads.

Ejendommen er en solid ejendom i røde sten og vedligeholdelsesmæssigt en ejendom over middel. Ejendommen har en fredelig placering med høj beliggenhed med udsigt over landskabet samt nu solcelleparken.

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
Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesmatriklen på matrikel nummer 7c, hvor beboelsesejendommen er opført, er ca. 3.400.000 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 omkring beboelsesejendommen beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund omkring beboelsesmatriklen i øvrigt:

Udbygninger: Stald på 360 m², der fremstår i stand over middel.
Maskinhus på 319 m², der fremstår i stand over middel.
Garage på 46 m², der fremstår i stand over middel.

Udbygningerne er sammenbygget med stuehuset og består af fyrrum med Vølund fyr fra 2016 samt vandrensningsanlæg. Garage med el-port. Staldbygning med isolering og stor dybstrøelse med fanggitter, fire hestebokse, rytterstue med opvarmning samt 4 spiltovsbokse. Afslutningsvis er der maskinhus med stålspær og sandbund, hvor taget er ca. 4 år gammelt.

Den samlede beboelsesmatrikel er på 12 ha, hvoraf 4,7 ha er dyrkbar jord og ca. 4,2 ha er permanent græs hvor en del er § 3 beskyttet eng. Den dyrkbare jord er bortforpagtet og græsarealerne afgræsses af kvæg. Det resterende areal består af naturområde, bygningsparcel, vej, skel og levende hegn.

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 400.000 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 der særligt er lagt vægt på, at den visuelle påvirkning fra solcelleanlægget har en væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at anlægget med sin størrelse fremstår meget dominerende i landskabet umiddelbart omkring beboelsen, hvortil der er udsigt fra flere steder fra beboelsesejendommen, særligt stuens opholdsarealer, første sal og de nære udendørs opholdsarealer.

I den samlede vurdering er der endvidere taget hensyn til at det efter støjberegningerne må lægges til grund, at der er vis støjforøgelse, som dog ligger under grænseværdierne.

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 130,70 meter, og at anlægget er placeret syd, sydøst, sydvest og vest for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 121,76 meter, og at beplantningsbæltet er opført i henhold til lokalplanen.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra stue og soveværelse i stueetagen og fra trapperepos og to værelser på første sal. Fra stuen er der udsyn til den nordligste del af anlægget henover to terrasser, plæne og lav hæk. Terrænet er kuperet og anlægget vurderes at ligge lidt højere end ejendommen, hvilket gør at anlægget fremstår markant, de steder der er udsyn til anlægget. Fra soveværelse i stueetagen er der udsyn til den nordligste del af anlægget over to terrasser, plæne og lav hæk. Fra køkkenet er der ikke udsyn til anlægget. Fra skråvinduer på trapperepos og to værelser på første sal er der udsyn henover have og terrasser til den nordligste del af anlægget. Udsynet fra første sal er til dels skærmet af træer, og udsynet vil derfor være større ved løvfald. Fra de to øvrige soveværelser på første sal er der ikke udsyn til anlægget.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra plænen og terrasse ved huset til den nordligste del af anlægget. Fra terrassen bagest i haven er der frit udsyn til den nordlige del af anlægget henover lav hæk, skærmet ganske lidt af et læhegn på mark. Ved udsyn fra havens bagerste terrase er det skrånende terræn mere fremtrædende. Tilkørsel til beboelsen foregår via grusvej Kaptajnsvej, hvor anlægget fremstår markant.

Ejeren har i partsanlæg af 3. februar 2025 anført, at ejendommen før etableringen af solcelleanlægget havde en stor naturværdi med eng, mose og pilekrat. Taksationsmyndigheden skal hertil bemærke, at der ved vurderingen af værditabet ikke indgår værditab for naturområder på ejendommen, som ikke kan henføres til de nære udendørs opholdsarealer.

Det bemærkes, at vejrliget ved besigtigelsen var diset, men dog ikke i et sådan omfang, at det ikke var muligt at vurdere genepåvirkningen på ejendommen, da anlægget uden problemer kunne ses.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til højspændingsledninger fra terrasse bagest i haven. Der opleves lidt vejstøj fra motorvejen ved ophold i haven.

5.2.2. Støjpåvirkning

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

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget er beregnet til 38,90 dB(A).

På baggrund af de fremlagte støjberegninger lægges det til grund, at der er tale om worstcase beregninger, hvor alle invertere og transformatorer er i fuld og mest støjende drift, samt at der ikke er støj fra anlægget i nattetimerne mellem 22-07. Beregningerne tager ikke hensyn til effekten af beplantningsbæltet.

Det lægges til grund for afgørelsen, at støjforøgelsen ligger under grænseværdier for støjniveauet fra virksomheder, herunder tekniske anlæg i det åbne land, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 ”Ekstern støj fra virksomheder”, men at der er en vis støjpåvirkning.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen har en vis men begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen.

5.2.3. Genskinspåvirkning
I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet.

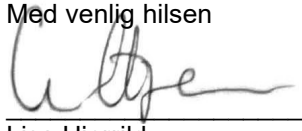
Ifølge beregningerne forekommer der ikke genskin fra solcellerne på ejendommen. Taksationsmyndigheden lægges det til grund for afgørelsen, at der ikke er en genskinsgene. Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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 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.

Med venlig hilsen



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden

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

Bilag 1

- Lokalplan nr. 316 for Vejen Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 22 til Kommuneplan 2021 for Vejen Kommune
- Miljøkonsekvensrapport for solcelleanlæg ved Holsted, Vejen Kommune af 5. oktober 2021
- Byggetilladelse af 12. oktober 2022, Vejen Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- For produktionslandbrug: Oplysninger om § 3 jord, hektarstøtte og miljøtilladelse
- Partsindlæg af 3. februar 2025