

[REDACTED]
Hagerupvej 2
3550 Slangerup

Dato
03-09-2025
J nr.
2025 - 2310

JUR/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse vedrørende din anmeldelse om værditab

1. Der findes ikke grundlag for at tilkende dig et værditab

Du har den 17. februar 2025 anmeldt om værditab for Hagerupvej 2, 3550 Slangerup, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Topsil GlobalWaters A/S, Frederikssund Kommune, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Jøren Ullits og sagkyndig Flemming Bentzon, 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 du ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling. Der er redegjort nærmere for det juridiske og faktiske grundlag for afgørelsen i de følgende afsnit.

2. Kort beskrivelse af anlægget

Solcelleparken består af øst/vest-vendte paneler i saddeltagsform med en hældning på 15 grader og en maksimal højde på ca. 2,5 meter over terræn. Anlægget består af 17280 stk. paneler som hver måler 2,3 x 1,1 m. Hvert panel har en effekt på 590 W, hvilket samlet giver en anlægseffekt for hele solcelleparken på 10,195 MWp. Derudover består solcelleparken af 24 stk. inverterer som er placeret ca. i hver anden række. Solcelleparken består også af 3 stk. mellemstationer på hver 3000 kVA, som igen er forbundet til en koblingsstationen som forbinder Topsils fabrik med elnettet og solcelleparken. Området udgør ca. 7,5 ha og har tidligere været anvendt til landbrug.

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 indlæg til sagen.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

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

Taksationsmyndigheden har til belysning af anmeldelsen indhentet dokumentation fra offentlige registre om anmelders ejendom, fra navnlig tinglysning.dk, OIS.dk og plan-data.

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 beboelsesejendomme 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 ikke.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

I Taksationsmyndighedens vurdering, af om ejer er berettiget til værditab og størrelsen af et eventuelt værditab, indgår navnlig observationerne under ejendomsbesigtigelsen og de beregninger, der er udarbejdet om anlæggets støj- og lysrefleksionsbidrag på ejendommen. Eksisterende lokale forhold indgår også i vurderingen.

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, herunder hvilke dele af ejendommen, der er inddraget i denne vurdering. Herefter følger en nærmere begrundelse for, at der i denne sag ikke findes grundlag for at tilkende et værditab.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Ejendommen består af en mindre parcel med dertilhørende bolig og anneks. Ejendommen er ifølge BBR 180 m² fordelt på to etager. Stueetagen består af 118 m² boligareal, og 1. salen af 62 m², heraf 9 m² boligareal.

Ejendommen består endvidere af et anneks, der ikke er registreret som boligareal i BBR.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ejendommens udearealer alle kan henføres til de af værditabsordningen omfattede nære udendørs opholdsarealer (matriklen er ifølge OIS.dk på 1379 m²).

Om beboelsesejendommens karakter fremhæver den sagkyndige følgende:

Charmerende landhus oprindeligt opført i år 1900 og ombygget i år 1950. Ejendommen er løbende ombygget og moderniseret og fremtræder i rigtig fin stand. Stueplan indeholder entre, stort åbent stueplan med flisegulv i åben forbindelse med stue. I stuen er der brændeovn og 2 udgange til god stor sydvendt terrasse. Nyere badeværelse med brus samt regulært soveværelse. Første sal er indrettet med pæne trægulve og synlige bjælker. Der er indrettet toilet med håndvask. Stort vinduesparti over trapperum. 2 værelser. Hyggeligt gårdhavemiljø samt indkørsel. Nydeligt anneks. Istandsæt med bl.a. badeværelse, køkken/alrum samt loftrum. Denne bygning er ikke godkendt til bolig. Ejendommens opvarmning sker ved oliefyr.

Eftersom værditabsordningen kun omfatter de dele af boligen, der lovligt kan anvendes til beboelse (boligarealet), inddrages fra boligens 1. sal alene et areal svarende til 9 m². Ifølge anmelder skulle hele 1. salen rettelig være boligareal. Anmelder blev under besigtigelsen opfordret til at søge forholdet afklaret. Taksationsmyndigheden modtog en orientering fra anmelder den 8. august 2025, om at "alt er sendt ind til Frederikssund kommune vedr retning i BBR så de faktiske bolig kvadratmeter bliver 180". Taksationsmyndigheden bemærker i relation til den igangværende korrespondance som anmelder har med kommunen, at anmelder kan anmode Taksationsmyndigheden om en fornyet vurdering af sagen, hvis det senere viser sig, at forhold omkring boligen, som Taksationsmyndigheden har tillagt vægt, er forkerte. Der henvises til afgørelsens sidste afsnit vedrørende vejledning.

Annekset indgår ikke, eftersom dette ikke er godkendt til beboelse.

Under inddragelse af forholdende under besigtigelsen, området, BBR, beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet), fastsættes beboelsesejendommens værdi herefter til kr. 4.150.000.-.

5.2. Vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af et eventuelt værditab bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller har udarbejdet. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden ikke, at anmelder 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.

5.2.1. Visuel påvirkning

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste solcellepanel ifølge opstillers beregninger er 1157 meter (det fjerneste solcellepanel er ifølge opstillers beregninger placeret i en afstand af 1460 meter fra anmelders bolig). Afstanden fra beplantningsbæltet til anmelders bolig er anført til 1131 meter. Der stilles i lokalplan 170 for solcellemark ved Siliciumvej ved det nordlige Vinge (vedtaget den 10. januar 2024) ikke krav til beplantningsbæltetets højde. Det fremgår dog af lokalplanens § 8.2.4, at "beplantningsbæltet skal sikre, at solpanelerne synlighed i nærområdet begrænses mest muligt". Opstiller har dog oplyst, at den østvendte del af beplantningsbæltet er udformet med høj beplantning på

op til 15 meter, når fuldt udvokset. Opstiller har dog ikke informeret om nogen tids-horisont for dette, som f.eks. ved oplysninger om arternes karakter, størrelse ved beplantning mv.

I det følgende beskrives de områder, hvor der blev observeret udsyn til anlægget. De områder, der ikke er nævnt, finder Taksationsmyndigheden således ikke påvirket for så vidt angår udsyn til anlægget.

Fra køkkenet er der et meget begrænset udsyn til anlægget gennem vindue og dør. Det samme gør sig gældende fra det nærliggende spiseområde via udsyn gennem køkkenet. Fra entreen opleves et mere begrænset udsyn, da et træ på gårds-plads/have blokerer det frie udsyn over marken til anlægget.

Fra boligens 1. sal er der også et begrænset udsyn til anlægget fra skråvindue på værelse. Samme udsyn opleves fra andet værelse på 1. sal. Fra repos er der delvist udsyn til anlægget, men antageligt mere tydeligt ved løvfald. Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden har vurderet udsynet til anlægget fra hele 1. sal, selvom det kun er en mindre af arealet, der er noteret som boligareal (9 m²). Taksationsmyndigheden har ikke oplysninger om, hvilken del af 1. sal, der er godkendt til beboelse, og derfor er det hele medvurderet. Denne fremgangsmåde har dog ikke betydning for afgørelsens udfald, eftersom udsynet til anlægget fra 1. sal ikke vurderes at påvirke beboelsesejendommens værdi.

Fra boligens terrasse er der et næsten frit udsyn til anlægget. Tilsvarende fra boligens gårdsplads.

Det bemærkes, at det på dagen for besigtigelsen var vanskeligt at se anlægget på grund af dets placering foran et eksisterende industriområde.

5.2.2. Genskinspåvirkning

I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som Teknologisk Institut har udført for opstiller. Det fremgår af beregningerne, at ejendommen rammes af genskin fra anlægget i tidsrummet omkring 16:30 og 18:00 i perioden medio maj til ultimo juli. Genskinseksposeringen er beregnet til 21 timers årligt genskin. Taksationsmyndigheden anerkender på den ene side, at denne eksponering kan opleves generende, men finder på den anden side ikke at en så begrænset eksponering i sig selv har betydning for ejendommens værdi.

5.2.3. Støjpåvirkning

I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget er Taksationsmyndigheden enig med opstiller i, at det på denne afstand som udgangspunkt ikke er nødvendigt at udføre støjberegninger. Der er ikke kommet indvendinger imod den manglende støjberegning, og ejer har heller ikke før, under eller efter besigtigelsen oplyst om et eventuelt støjbidrag fra anlægget. Taksationsmyndigheden bemærkede heller ikke under besigtigelsen, hvor der var relativt vindstille, støj fra anlægget. Det lægges på den baggrund til grund, at anlægget ikke har en støjpåvirkning, der kan påvirke ejendommens værdi.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

I kan klage over denne afgørelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der kan påvises væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at I kan fremlægge nye oplysninger af væsentlig betydning for sagen.

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.

Med venlig hilsen



Jøren Ullits Riismøller
Formand for Taksationsmyndigheden

Flemming Bentzon
Sagkyndig

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