

[Redacted]
Oppe-Sundbyvej 7
3600 Frederikssund

Dato
03-09-2025
J nr.
2025 - 2216

JUR/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse vedrørende din anmeldelse om værditab

1. Du tilkendes et værditab

Du har den 15. februar 2025 anmeldt rettidigt om værditab for Oppe-sundbyvej 7, 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. 1791 af 2. september 2021, senest ændret ved lovbekendtgørelse nr. 1031 af 6. september 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at anlægget medfører et værditab på beboelsesejendommen fastsat til skønsmæssigt 175.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen (bestående af stuehus og aftægtsbolig) er 4.400.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5, hvorfor du har ret til at få værditabet betalt af Topsil GlobalWaters A/S, senest 8 uger efter denne afgørelse er blevet meddelt, jf. § 6, stk. 6.

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.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

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.

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 *beboelsesejendom* 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 i vurderingen.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

I Taksationsmyndighedens vurdering, af om anmelder er berettiget til værditab og størrelsen af et eventuelt værditabet, indgår navnlig observationerne under besigtigelsen og de beregninger, der er udarbejdet om anlæggets støj- og lysrefleksionsbidrag på ejendommen. Eksisterende lokale forhold indgår også i vurderingen, som f.eks. hvis området i forvejen er præget af mange tekniske anlæg.

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 findes grundlag for at tilkende et værditab.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Ejendommen består af to beboelsesejendomme, et stuehus og en aftægtsbolig.

Stuehuset til landejendommen er opført i 1989 med et samlet boligareal på 161 kvm, heraf 20 kvm på 1. sal, med pudsede facader og betontagsten. Opvarmning sker ved centralt pillefyr, der tjener til opvarmning af såvel stuehus som aftægtsbolig. Der er

ligeledes fælles vandforsyning. Stuehuset er indrettet med nyere spisekøkken samt børneværelse med vindue med udsigt over marker og eksisterende erhvervsbygning. Entre med trappe til 1. sal. God opholdsstue med trægulv, trælofter og udgang til have og terrasse. Endvidere værelse samt bryggers. Nydeligt brusebadeværelse med lyse fliser samt stort soveværelse. Første sal er indrettet med stort værelse, gæstetoilet samt uudnyttet loft. Sydvestvendt terrasse med udsigt over marker og eksisterende erhvervsbygning.

Under inddragelse af forholdene 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. 3.500.000,-**

Aftægtsboligen er selvstændigt beliggende og i god stand med pudset facade og ældre eternittag. Fælles varme og vandforsyning med stuehus. Indrettet med entre med skabe, nydeligt brusebadeværelse. Opholdsstue i åben forbindelse med køkken. Trægulve og profillofter. 2 gode værelser. Fra stuen er der udgang til sydvendt terrasse og have. Fra det ene værelse, køkken og terrasse/have er der udsigt over markerne mod eksisterende erhvervsbygning. Ejendommen er udlejet på almindelig standardlejekontrakt, hvorfor værdi af denne beregnes ud fra rentabilitet. Værdi baseret på rentabiliteten udgør **kr. 900.000,-**

Det bemærkes, at ejendommen også består af øvrige bygninger (erhverv mv.), men at disse bygninger ikke indgår i værdiansættelsen, da værditabsordningen kun omfatter beboelsesbygninger og de nære udendørs opholdsarealer. Sidstnævnte omfatter ejendommens haver og gårdsplads.

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, at anmelder pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling nær anmelders ejendom. 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 663 meter (det fjerneste solcellepanel er ifølge opstillers beregninger placeret i en afstand af 875 meter fra anmelders bolig). Afstanden fra beplantningsbæltet til anmelders bolig er anslået til 597 meter. Der stilles i lokalplan 170 for solcellemark ved Siliciumvej ved det nordlige Vinge (vedtaget den 10. januar 2024) ikke krav til beplantningsbæltets højde. Det fremgår dog af lokalplans § 8.2.4, at "beplantningsbæltet skal sikre, at solpanelerne synlighed i nærområdet begrænses mest muligt". Opstiller har endvidere 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 tidshorisont for dette, som f.eks. ved oplysninger om arternes karakter, de udplantede arters højde mv.

I det følgende beskrives de områder, hvor der blev observeret udsyn til anlægget. De områder, der ikke er nævnt, findes således ikke udsynspåvirket eller omfattet af værditabsordningen.

Der er udsyn til anlægget fra aftægtsboligen, dog skal det herom bemærkes, at Taksationsmyndigheden har modtaget en gældende lejekontrakt dateret den 15. december 2022. Den opkrævede husleje ses ikke ændret efter anlægget er blevet opført, og Taksationsmyndigheden finder på den baggrund ikke, at aftægtsboligens værdi/rentabilitet er påvirket af anlæggets opførelse. Der kan således ikke tilkendes værditab for udsynet til anlægget fra denne del af ejendommen.

For så vidt angår stuehuset bemærkes følgende. Fra boligens børneværelse er der delvist udsyn til anlægget. Et træ skygger for dele af udsynet til anlægget. Fra køkkenet er der samme udsyn gennem børneværelset. Det samme udsyn opleves fra boligens spiseområde, der ligger i forlængelse af køkkenet. Ved løvfald må udsynet til anlægget fra de benævnte områder antages at være mere fremtrædende. Fra boligens terrasse er der næsten frit udsyn til anlægget, hen over gårdspladsen. Fra boligens køkkenhave er der et frit og tydeligt udsyn til anlægget.

Anmelder har den 14. maj 2025 gjort indsigelse mod plantebæltets etablering og tæthed. Opstiller har i efterfølgende skrivelse bekræftet, at der er udfordringer med etablering, og at dette er et opmærksomhedspunkt. Taksationsmyndigheden henviser anmelder til muligheden for genoptagelse omtalt i afsnittet om vejledning nedenfor, såfremt forholdende senere skulle vise sig at afvige fra det projekterede.

5.2.2. Genskinspåvirkning

I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som Teknologisk Institut har udbetalt for opstiller. Det fremgår af beregningerne, at ejendommen rammes af genskin fra anlægget i tidsrummet omkring 12:00 og 14:00, fra ultimo januar til primo marts samt omkring ca. 11:30 – 13:30, fra primo oktober til medio november. Den samlede genskinseksposering er opgjort til 30 timer (8 timers gult genskin og 22 timers grønt genskin).

Gult genskin har ifølge den af DTU udarbejdede beregning et potentiale til at forårsage midlertidigt efterbillede på øjets nethinde, mens grønt genskin kun har et lavt potentiale til at foretage et sådant efterbillede. Risikoen er altså øget ved gult genskin.

Anmelder har i skrivelse af 14. maj 2025 gjort gældende, at genskinsgenerne fra anlægget gør, at man ikke kan være i køkkenhave eller på terrasserne, og at man må lukke gardiner på værelse i hovedhuset.

Taksationsmyndigheden vurderer på baggrund af ovenstående, sammenholdt med sagens øvrige oplysninger, at den gule genskin udgør en reel gene ved ophold på beboelsesejendommen og ejendommens nære udendørs opholdsarealer.

Det bemærkes, som anført af opstilleren, at genskinsberegningerne er lavet uden hensyntagen til beplantningen, hvilket Taksationsmyndigheden har inddraget i vurderingen.

5.2.3. Støjpåvirkning

I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget kan Taksationsmyndigheden tilslutte sig opstilleres betragtninger om, at det på denne afstand (663 m til nærmeste solcellepanel fra anmelder ejendom) som *udgangspunkt* ikke er nødvendigt at udarbejde støjberegninger. Der er ikke kommet indvendinger fra ejer mod 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 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. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder om ovenstående vurderinger. Sag skal anlægges inden 3 måneder fra opstilleren har betalt for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, dvs. inden 3 måneder fra betalingstidspunktet.

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.