[redacted]
Vestermarksvej 25
9610 Nørager

Dato
18-06-2025

J nr.
2024 - 8080
LHS/nasj

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

Du har den 31. maj 2024 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning og salgsoption vedrørende Vestermarksvej 25, 9610 Nørager, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Nørager Mejeri, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formand Louise Halleskov 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).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 35.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 600.000 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 Nørager Mejeri A/S, som er 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 1.050.000 kr., som opstiller er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 5. februar 2026 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 5. februar 2025.

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.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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

Projektet er et solcelleanlæg med en samlet kapacitet på 3.366 kWp DC på ejendommen Bredgade 69, 9610 Nørager (matr. nr. 4a, Nøragergård Hgd., Durup). Anlægget er etableret i direkte tilknytning til Nørager Mejeri og skal bidrage til lokal, vedvarende elforsyning.

Solcelleanlægget er udført som et fritstående terrænanlæg og er placeret delvist uden for det oprindelige byggefelt, dog inden for det areal, der i lokalplanens kortbilag er udlagt til solenergianlæg. Placeringen er godkendt via dispensation fra lokalplan 339.

Som en del af projektet bevares eksisterende beplantning mod vest, og der etableres et nyt beplantningsbælte mod syd for at sikre en visuel afskærmning af anlægget. Projektet er ikke vurderet at påvirke nærliggende Natura 2000-områder eller beskyttede arter, og anlægget må ikke indeholde materialer, der kan afgive miljøfarlige stoffer.

Solcelleanlægget er en del af mejeriets grønne omstilling og etableres med henblik på at reducere afhængigheden af ekstern elforsyning og bidrage til bæredygtig energiproduktion.

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. Under besigtigelsen deltog din ægtefælle, Tobias Timmermann, på dine vegne.

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 eventuel 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 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. 600.000 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 sammenbygget hus, opført i 1924, til-/ombygningsår 1984 på 130 beboelsesgodkendte m^2 fordelt på 2 plan. Boligen består af 5 stk. beboelsesgodkendte rum jf BBR. Beboelsesejendommen fremtræder i lidt under middel stand.

Boligen er opført i mursten, der er pudset og malet hvide, metaltag på den ene del og sortmalet eternit på den anden del af huset. Der er træ samt træ-alu vinduer. Boligen opvarmes med luft-vand varmepumpe fra ca. 2021, der er privat vandforsyningsanlæg og afløb er nedsivning til sivedræn, der er etableret i ca. 2016.

Boligen indeholder: Bryggers/entré med klinker og adgang til køkken og alrum/stue med trægulv og gipsloft. Fra køkken/alrum er der adgang til badeværelse samt førstesal. Førstesalen er indrettet med 2 værelser og soveværelse. Både stueplan og førstesal er renoveret i 2016 ,og der er gulvvarme i det hele.

Fra alrum er der ligeledes adgang til sammenbygget tidligere udbygning der i dag er registreret boligareal. Denne afdeling er på besigtigelsestidspunktet under renoveringsarbejde, og der er isat nye vinduer og igangværende isoleringsarbejder. Derudover står denne afdeling med rå gulv og lofter.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, nærmere bestemt have med græsplæne samt syd og vestvendt terrasse samt drivhusområde alle med udsigt til solcelleanlægget samt en kuperet natur.

Der er flere ufærdiggjorte projekter indvendig og udvendig.

Derudover bemærkes det, at ejendommen er beliggende bynært.

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 3c, hvor beboelsesejendommen er opført, er ca. 1.050.000 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 om beboelsesejendommen beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund om beboelsesmatriklen i øvrigt:

På matriklen er der følgende udbygninger:

- Udhus opført i 1924 på 49 m² (Sammenbygning med stuehus) fremstår i lidt under middel stand.
- Udhus (staldbygning til fjerkræ) opført i 1924 på 52 m² Ikke lokaliseret ved besigtigelsen.
- Udhus opført i 2024 på 9 m². Ejers repræsentant er ikke bekendt med hvilken bygning dette er.
- Carport opført i 2024 på 31 m² (faktisk opførelses år er tidligere) og fremstår i middel stand. Carporten er opført i træ og med grus og flisebund. Den er sammenbygget med overdækket terrasse hvor tagarbejde ikke er færdiggjort på besigtigelsestidspunktet.
- Drivhus opført i 2024 på 9 m² (faktisk opførelses år er tidligere) og fremstår i lidt under middel stand.

Udover ovennævnte bygninger er der flere små uregistrerede skure/udhuse.

Den samlede beboelsesmatrikel er på 1 ha. 9.898 m² og henligger i kuperet natur og der er plantet en del træer og buske. Ejendommen er således beliggende på en næsten 2 ha naturgrund med fint kuperet terræn og en del nyere plantede træer.

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 35.000 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 navnlig den visuelle påvirkning og genskinspåvirkningen fra anlægget er tillagt betydning.

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 137 meter, og at anlægget er placeret nordvest for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 36,5 meter.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum: Fra stueetagen er der udsigt til anlægget fra alle vinduer i køkken-alrummet samt fra det ene børneværelse på 1. sal. Udsynet er mere markant ved løvfald. Der er ikke udsyn fra øvrige dele af boligen indendørs.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra terassen mod vest samt fra hele græsplænen i forlængelse heraf. Det samme er tilfældet fra drivhuset og den omkringliggende græsplæne. Udsynet vil være mere markant ved løvfald.

Udsynet skærmes i et vist omfang af en jordvold, som ejeren har opstillet i forlængelse af græsplænen.

Der er fra køkken-alrum, børneværelse og de nære udendørs opholdsarealer tillige klart udsyn til eksisterende el-master i samme retning som anlægget.

Beplantningsbæltet er på besigtigelsestidspunktet lavt, men Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at det med tiden vil vokse til og skærme udsynet mere. Dette er dog alene tillagt begrænset betydning, da Taksationsmyndighedens bedømmelse tager udgangspunkt i forholdene på besigtigelsestidspunktet.

Samlet set finder Taksationsmyndigheden, at den visuelle påvirkning har en betydning for ejendommens værdi.

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 25 dB(A), hvilket er betydeligt under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj Deres ægtefælle oplyste under besigtigelsen, at der ikke var støjgener fra anlægget.

På den baggrund finder Taksationsmyndigheden, at der er tale om en så begrænset støjpåvirkning, at den ikke har betydning for ejendommens værdi.

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

Ifølge beregningerne udgør det årlige genskin fra solcellerne uden foranliggende beplantning 41 timer og 59 minutter på beboelsesejendommen. Genskinnet kan forekomme i perioden primo marts til primo oktober i tidsrummet ca. kl. 17:00 til ca. kl. 18:45 fra solpanelerne i den østlige og sydlige del af anlægget. I takt med at beplantningen vil vokse, vil genskinnet blive reduceret.

Genskinnet kan ses både indendørs fra køkken-alrum og børneværelse samt fra de nære udendørs opholdsarealer, herunder fra græsplænen og terassen.

På den baggrund vurderer Taksationsmyndigheden, at genskinspåvirkningen har en betydning for ejendommens værdi.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

Du kan rette henvendelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at du/I kan fremlægge nye faktiske oplysninger af væsentlig betydning, som Taksationsmyndigheden ikke var bekendt med på tidspunktet for denne afgørelse.

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, 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

Louise Halleskov
Formand for Taksationsmyndigheden

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

Bilag 1

- Lokalplan nr. 339 – Nørager Mejeri for Rebild Kommune
- Påtegning delvis ophævelse af lokalplan nr. N1.1.9, Rebild Kommune 16. december 2021
- Kommuneplan 2021-2033 vedtaget 18. november 2021
- Afgørelse om at etablering af solcelleanlæg ikke er omfattet af miljøvurderingspligt, Rebild Kommune 23. februar 2024
- Byggetilladelse af 17. april 2024, Rebild Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk