TAKSATIONS MYNDIGHEDEN

[redacted]
Førslev Præstemark 7
4690 Haslev

**Dato**
29. september 2025

**J nr.**
2024-1929
JUR/nasj

Sendt med digital post

# Afgørelse om værditab og salgsoption

## 1. Der findes ikke grundlag for at tilkende et værditab eller salgsoption

I har den 28. januar 2024 anmeldt om værditab og salgsoption for ejendommen beliggende Førslev Præstemark 7, 4690 Haslev, som følge af opstilling af solcelleanlæg (herefter omtalt "anlægget") ved Faxe Forsyning A/S.

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Jøren Ullits og sagkyndig Anders Kokborg, har truffet afgørelse i sagen efter §§ 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 (herefter omtalt VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at I ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling nær jeres ejendom. Salgsoptionsordningen kan kun anvendes, hvis der tilkendes et værditab. Dermed bortfalder også retten til salgsoption, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 2, nr. 2.

Der er redegjort nærmere for afgørelsens grundlag i de følgende afsnit.

## 2. Kort beskrivelse af anlægget

Solcellerne er af typen 450W med antirefleksiv coating. De er placeret på stativer, vertikalt med 2 paneler i højden og vinklet 20 grader fra terræn og orienteret mod syd. Afstanden mellem rækkerne er på 2,5 m. Anlægget har en totalhøjde på 2,5 m. I det sydlige område er terrænet mere ujævnt, hvorfor der lokalt vil være rækker, der står højere eller lavere end 2,5 m over terræn. Inverterne er af typen GROWATT MAX 100-125 KTL3-X LV på 100 kW.

## 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 besigtigelsen og parternes indlæg til sagen. Besigtigelsen blev gennemført den 5. september 2025. Tilstede var ejendommens to ejere og en repræsentant for opstiller.

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.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.

Takstionsmyndigheden har til belysning af anmeldelsen indhentet dokumentation fra offentlige registre om anmelders ejendom, fra navnlig tinglysning.dk, OIS.dk og plandata.

## 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.

Efter VE-lovens § 6 a, stk. 1 og 2, skal den, der forårsager et værditab på en beboelsesejendom tilbyde ejeren at købe ejendommen, hvis anmelderen har anmodet om salgsoption, *og* beboelsesejendommen er helt eller delvist beliggende i en afstand af op til 200 meter fra nærmeste solcelleanlæg, *og* Taksationsmyndigheden har tilkendt værditab på mere end 1 procent af beboelsesejendommens værdi.

## 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, og dermed bortfalder salgsoptionen ligeledes.

#### *5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer*

Taksationsmyndigheden bemærker, at opstiller har foretaget en afstandsmåling fra tre forskellige punkter, der i materialet er betegnet punkt 1, punkt 2 og punkt 3. Værditabsordningen omfatter kun beboelsesejendommen og de dele af ejendommen,

der har karakter af nære udendørs opholdsarealer, herunder boligens have og lignende udeområder til rekreativ anvendelse. Det bemærkes, at ejendommen er 41.295 m2, og at områderne ved punkt 1 og punk 3, syd for huset have bestående af et større areal med navnlig vildtvoksende pil, ikke har karakter af et nært udendørs opholdsareal. Områderne ved punkt 1 og punkt 3 indgår således ikke i værditabsordningen. Derimod indgår den del af haveanlægget, herunder området ved punkt 2, der grænser op til området med vildtvoksende pil.

En beskrivelse af beboelsesejendommen følger nedenfor.

Beboelsesejendommen er opført i 1987 i røde teglsten og med rødt tegltag i et plan, og med udnyttet tagetage. Bebygget areal på 141 kvm., heraf overdækket areal på 6 kvm. samt udestue på 28 kvm. Udnyttet tagetage på 95 m2. Ejendommen er indvendigt, løbende i perioden 2021 – 2023, gennemrenoveret i et godt materialevalg. Indeholder: Entre med klinkegulv samt trappe til tagetagen, stort køkken/alrum med udgang til terrasse/haven, parketgulv, stue med adgang til udestue. Bryggers med klinkegulv. Tagetagen: Repos, 2 store værelser, badeværelse med brus og kar, soveværelse med walk-in closet. Opvarmes ved pillefyr, gulvvarme overalt.

Ejendommens øvrige bygninger indgår ikke i værdiansættelsen, da værditabsordningen kun omfatter bygninger godkendt til beboelse.

Under inddragelse af forholdene under besigtigelsen, området, BBR, beboelsesejendommens beliggenhed, karakter og 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. 3.900.000.-.

### *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*

Afstanden fra målepunkt 2 til anlæggets nærmeste solcellepanel er ifølge opstillers beregninger 58 meter (det fjerneste solcellepanel er ifølge opstillers beregninger placeret i en afstand af 166 meter fra målepunkt 2).

Fra beboelsesejendommen og haven er der ikke udsyn til anlægget. I hvert fald ikke på denne årstid (besigtiget start september 2025). En række meget høje stedsegrønne træer skygger for udsyn mod anlægget fra disse områder. Fra de dele af boligen og haven, hvor de stedsegrønne træer ikke skygger for udsynet mod anlægget, er der en høj beplantning i skel. På den anden side af skelgrænsen er der en ca. 3 meter bred sti, der ifølge det oplyste tilhører naboen. Der er en høj beplantning på den modsatte side af stien, der grænser op til det areal, hvor anlægget er placeret, og hvor opstiller har etableret beplantningsbælte. Selvom skelbeplantningen ifølge det oplyste er løvfældende, ligesom beplantningsbæltet, og anmelder under besigti-

gelsen oplyste, at der på denne årstid ikke er problemer med udsyn, men at problemet opstår efter løvfald, vurderer Taksationsmyndigheden, at udsynet til anlægget fra de dele af ejendommen, som værditabsordningen omfatter, er så begrænset, og afgrænset til perioden efter løvfald, at anlægget ikke indebærer noget værditab for anmelder.

Taksationsmyndigheden har besigtiget beboelsesejendommen og vurderer ikke, at der vil være et udsyn til anlægget af betydning for beboelsesejendommens værdi. Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der efter løvfald kan være et begrænset udsyn til anlægget fra ét af værelserne på 1. sal, men vurderer dog, at dette udsyn vil være så begrænset, at det ikke i sig selv har betydning for beboelsesejendommens værdi.

*5.2.2. Genskinspåvirkning*
I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som er blevet udarbejdet for opstiller. Det fremgår af beregningerne ved målepunkt 2, at genskin ikke vil forekomme.

*5.2.3. Støjpåvirkning*
Taksationsmyndigheden har adspurgt ejerne om støj fra anlægget, og ejerne bemærker ikke nogen støjpåvirkning. Under besigtigelsen på en vindstille solskinsdag, bemærkede Taksationsmyndigheden heller ingen støj fra anlægget. I vurderingen af støjpåvirkningen finder Taksationsmyndigheden ikke, at anlæggets støjbidrag har betydning for beboelsesejendommens 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*

Anders Kokborg
*Sagkyndig*

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