

██████████
Langelinie 17, Mårup Mark
8560 Kolind

Dato
22-10-2025

J nr.
2024 - 2946
LBA/nasj

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

Du har den 15. februar 2025 rettidigt anmeldt krav om værditab vedrørende Langelinie 17, Mårup Mark, 8560 Kolind, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved projekt Kolind, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Heidi Thorsen, 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 50.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 1.280.000 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 NRGi Renewables 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.

2. Sagens VE-anlæg

Miljøredegørelsen er baseret på planerne for solceller ved Kolind, der muliggør etablering af et solcelleanlæg inden for et samlet område på ca. 122 ha. I området anlægges lige rækker af solcellepaneler i op til 3,1 meters højde hen over det eksisterende terræn.

Projektet rummer mulighed for valg af forskellige montagesystemer, dels solcellepaneler på faste stativer og dels solcellepaneler monteret på stativer, som kan dreje sig efter solen, også kaldet "trackere". Med henblik på nettilslutning etableres der foruden solcellepanelerne mindre teknik bygninger i form af step-up transformere og

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

evt. enkelte koblingsstationer jævnt fordelt i området, samt to transformere i et teknisk område til nettilslutningsanlæg centralt i området.

Selve solcellerne forventes at blive typen monokrystalinske solceller, der er særligt kendetegnet ved sin ensartede overflade. Solcellerne indkapsles i glas, som har lav overfladerefleksion, og placeres på rammer af stål og/eller aluminium. Stativerne udføres i galvaniseret stål. Solcellepanelerne opsættes i terræn og følger den naturlige topografi.

Arealerne under og mellem rækkerne af solceller vil henligge som græs- og/eller urtevegetation og delvist fungere som interne forbindelsesveje til drift af anlægget. Solcelleanlægget indhegnes af et trådhegn, som brydes af en øst-vestgående stiforbindelse gennem anlægget. Langs anlæggets afgrænsning vil der desuden delvist etableres afskærmende beplantningsbælter, som hovedsagligt vil bestå af hjemmehørende arter.

Planerne for solceller ved Kolind muliggør et solcelleanlæg med en forventet samlet produktion på mellem 67.000 og 150.000 MWh på årsbasis, afhængigt af typen af solcellepaneler der opstilles, samt valg af projektdesign. Den årlige produktion vil således være betydelig, og svare til det nuværende elforbrug for mellem 17.000 – 37.500 husstande (ved et årligt gennemsnitligt forbrug pr. husstand på 4.000 kWh).

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/mundtlige indlæg til sagen.

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.

Taksationsmyndigheden 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.

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.

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.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi. Herefter følger en nærmere begrundelse for afgørelsen om værditab.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.280.000,- kr. værd i handel ogandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som defineret i VE-loven, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er registreret som et stuehus til landbrugsejendom med et grundareal på 15.000 m². Boligen er opført 1920, ombygget 2016 og senere med pudset og malet facade, eternittag og trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på i alt 203 m² fordelt med 134 m² i stueetagen og 69 m² tagetage.

Boligen består af bryggers, trapperum med adgang til 1.sal, stue med trappe til 1.sal, badeværelse, køkken og stue i åben forbindelse. Fra køkkenet er der udgang mod sydøst til terrasse og den parklignende have. Tagetagen er opdelt i to, hvoraf den ene afdeling er indrettet med et opholdsrum med udgang til tagterrasse mod syd og et værelse. Den anden afdeling af tagetagen er indrettet med et værelse samt et gennemgangsværelse til soveværelset samt et badeværelse.

Udover beboelsen er medtaget 31 m² indbygget udhus.

Ejendommen fremtræder velholdt.

Yderligere oplysninger om ejendommen: Det er udelukkende de nære udendørs opholdsarealer, der ligger naturligt i tilknytning til ejendommen der er medtaget i denne vurdering.

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).

5.2. 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 50.000 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 den visuelle påvirkning samt genskin fra anlægget vurderes at have en vis betydning for ejendommens værdi. Støjpåvirkningen vurderes at have en yderst begrænset betydning for ejendommens værdi.

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 298 meter, og at anlægget er placeret syd for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 285 meter.

Fra stueetagen i boligen er der yderst begrænset udsyn til anlægget. Der er intet udsyn fra køkken, spisestue og opholdsstue. Der kan navnlig ved løvfald være et yderst begrænset udsyn fra enkelte vinduer. Fra et værelse på 1. salen er der frit udsyn til anlægget. Fra størstedelene af 1. salen er der et mere begrænset udsyn til anlægget, som herfra kun er synligt i en meget skrå betragtningsvinkel.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra indkørslen og ved ankomsten til ejendommen, hvorfra der er frit udsyn til anlægget. Fra den parklignende have omkring boligen er der et mere begrænset udsyn til anlægget. Udsynet herfra skærmes i betydelig grad af bevoksning, og anlægget vil derfor være mest synligt ved løvfald.

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 30,1 dB(A).

5.2.3.

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

Ifølge beregningerne udgør det årlige genskin fra solcellerne uden foranliggende beplantning 117 timer og 42 minutter på beboelsesejendommen. Genskinnet kan forekomme i perioden medio april til medio september i tidsrummet ca. kl. 19:15 til ca. kl. 20:30, fra solpanelerne placeret i den sydvestlige og sydøstlige del af anlægget. I henhold til opstillers oplysninger vil det faktiske genskin blive reduceret til under 10

timer årligt, når beplantningsbæltet omkring anlægget er fuldt udvokset. Taksationsmyndigheden har endvidere lagt til grund, at det faktiske genskin allerede i nogen grad er begrænset af den eksisterende bevoksning i forhold til den ovennævnte barmarksberegning.

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 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, 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.

6.3. Gebyrtilbagebetaling

Idet der er tilkendt værditab og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til NemKonto.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden

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

Bilag 1

- Lokalplan nr. 460, Område til solenergianlæg ved Kolind, Syddjurs Kommune
- Miljøredegørelse. Solceller ved Kolind. Oktober 2023
- §25 tilladelse – Etablering af solenergianlæg, 27. marts 2024
- Byggetilladelse, solcelleanlæg af 5. juli 2024, Syddjurs Kommune
- Byggetilladelse, teknikområde til solcellepark af 8. maj 2024, Syddjurs Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- For produktionslandbrug: Oplysninger om § 3 jord, hektarstøtte og miljøtilladelse