[redacted]
4230 Skælskør

Dato
10.11.2025

J nr.
2023-3843

JUR/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Du tilkendes værditab

I har den 8. marts 2023 anmeldt om værditab for ejendommen beliggende Spydagervej 5a, 4230 Skælskør, som følge af opstilling af solcelleanlæg (hefter omtalt "anlægget") ved Better Energy Skælskør P/S (herefter omtalt "opstilleren").

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Jøren Ullits Riismøller og sagkyndig Flemming Bentzon, 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 beboelsesejendommen pådrages et værditab på 800.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. I har således har krav på at få dette beløb betalt af opstiller. Betalingen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse.

Der er redegjort nærmere for afgørelsen i de følgende afsnit.

2. Kort beskrivelse af anlægget

Solcelleanlægget udgør ca. 40 ha, placeret på stativer. Maksimal højde på 3,5 meter målt fra terræn. Udover solcellemodulerne består anlægget af el-kabler, invertere og transformere. Teknikbygninger og transformere opføres i en højde af maksimalt 3,5 meter over terræn. Der vil blive placeret ca. 1 transformer pr. ha jævnt fordelt. Der opføres desuden en stepup-transformer med tilhørende teknikbygning med en højde på maksimalt 6,5 meter over terræn. Solcelleanlægget afskærmes mod omgivelserne af beplantningsbælte.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

3. Sagens oplysning

[redacted] og [redacted] ejede ejendommen på anmeldelsestidspunktet. Ejendommen blev handlet den 31. juli 2025 med overtagelsesdag 1. august 2025. Dette fremgår af salgsopstilling og købskontrakt tilsendt af [redacted]

[redacted] har forud for besigtigelsen fremsendt købstilbud fra opstiller underskrevet af [redacted] den 9. april 2021, men handlen blev aldrig indgået. Denne aftale "trådte de ud af", oplyser [redacted] i mail til Taksationsmyndigheden af 20. august 2025.

Taksationsmyndigheden besigtigede ejendommen den 8. september 2025. Tilstede var [redacted] Opstiller var inviteret, men deltog ikke. De nye ejere var ikke tilstede, men havde ifølge [redacted] givet tilladelse til udvendig besigtigelse. Der var således ikke adgang til at besigtige stuehuset indefra.

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

4. Retligt grundlag

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, 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 besigtigelsen og de beregninger, der er udarbejdet om anlæggets støj- og lysrefleksionsbidrag på ejendommen. Eksistrerende 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 (afsnit 5.1.1). Herefter følger en nærmere begrundelse for, at der i denne sag findes grundlag for at tilkende et værditab (afsnit 5.2).

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer
Til brug for vurderingen af beboelsesejendommens værdi bemærkes det, at anmelder har sendt kopi af købstilbud fra 2021 på [redacted] kr. for ejendommen. Tilbuddet er fremsat af opstiller, men ifølge anmelder hævet grundet opstillers forhold. Ejendommen er senere handlet til anden side ved købsaftale på [redacted] kr., der blev indgået den 19. november 2024. Better Energy Skælskør P/S har ved mail af 5. september 2025 oplyst, at anlægsbyggeriet blev afsluttet den 22. oktober 2024. Købsaftalen på [redacted] kr. er således indgået efter anlægget blev opført.

Der foreligger i denne sag således købstilbud baseret på forholdende før anlæggets opførelse og (accepteret) købstilbud baseret på forholdende efter anlæggets opførelse. Disse vurderinger indgår i Taksationskommissionens værdiansættelse, hvorom det dog må bemærkes, at værditabsordningen som anført begrænser sig til de beboelige dele af ejendommen samt hertil tilknyttede nære udendørs opholdsarealer.

Det er således kun disse arealer og områder, der indgår i værdiansættelsen samt vurderingen af et værditab. På spydsagervej 5a omfattes stuehuset i sin helhed af værditabsordningen med et bebygget areal på 268 m2, der er registreret som boligareal. De nære udendørs opholdsarealer omfatter stuehusets have, gårdsplads og ridebane, som den forhenværende ejer og anmelder oplyste at have anvendt rekreativt.

Den sagkyndige bemærker nærmere om ejendommen, at denne består henholdsvis af et stuehus samt staldbygning. Den samlede bygningsmasse fremtræder harmonisk. Ejendommen er beliggende få km fra Skælskør i naturskønne omgivelser. Der var ikke adgang til den indvendige del af boligen, hvorfor beskrivelse og vurdering støtter sig op af fremlagt salgsopstilling af 27. januar 2025, samt tidligere ejers oplysninger ved besigtigelsen. Stuehusets boligareal udgør 268 m2 fordelt med 158 m2 stueplan og 110 m2 på første sal. Stuehuset er nyopført i år 2009 i god kvalitet og stil der passer til ejendomstypen. På baggrund af de tilhørende bygninger og jord er der tale om en klassisk "hesteejendom", med fokus på udendørsaktiviteter. Der foreligger en bekræftelse på, at synlige højspændingsledninger står for at skulle lægges i jorden.

Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer (uden anlægget) værdiansættes til 4.700.000,00 kr. Taksationsmyndigheden skal herefter tage stilling til, om beboelsesejendommens pådrages et værditab som følge af anlæggets opførelse.

Taksationsmyndigheden finder med henvisning til de fremlagte købsaftaler, at beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer efter anlæggets opførelse kan værdiansættes til 3.900.000,00 kr. Der er taget afsæt i købsaftalen af 19. november 2024.

Der henvises herom til lovforslagets bemærkninger, hvor det anføres, at "Der fastlægges ikke i medfør af lovforslaget kriterier i VE-loven for udmåling af værditabet, men det er forudsat, at Taksationsmyndigheden ved sin vurdering af værditabet bl.a. skal tage hensyn til områdets karakter og områdets huspriser …. fastsættelsen af værditabet foretages på baggrund af et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold."[1] (vores understregninger).

[1] Lovforslag nr. 114 fremsat den 26. februar 2020. Til § 1.

Eftersom det i sagen er muligt konkret at fastlægge husprisen på ejendommen ved købsaftale før og efter anlæggets opførelse, finder Taksationsmyndigheden allerede med henvisning hertil at kunne fastlægge værditabets størrelse. Taksationsmyndigheden finder det derfor ikke relevant, at foretage en nærmere vurdering af den visuelle påvirkning mv., eftersom formålet hermed ville være det samme, at vurdere beboelsesejendommens værditab. Dette finder Taksationsmyndigheden tilstrækkeligt dokumenteret ved de fremlagte købsaftaler.

Værditabet fastsættes herefter til 800.000,00 kr.

Værditabet overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. Du har derfor ret til at få værditabet betalt af opstiller, jf. VE-loven § 6, stk. 1. Betalingen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

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.

6.3. Gebyrtilbagebetaling

Idet der er tilkendt et værditab, og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til NemKonto tilhørende [redacted] som er anført som kontaktperson i forbindelse med behandling af værditabssagen.

Med venlig hilsen

Jøren Ullits Riismøller
Formand

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.