[redacted]
Spydagervej 10
4230 Skælskør

**Dato**
10.11.2025

**J nr.**
2023-2955

JUR/Lnkkg

Sendt med digital post

# Afgørelse om værditab

**1. Der findes ikke grundlag for at tilkende et værditab**
Du har den 6. marts 2023 anmeldt om værditab for ejendommen beliggende Spydagervej 10, 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 du ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling nær din ejendom.

Der er redegjort nærmere for afgørelsens grundlag 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.

**3. Sagens oplysning**
Taksationsmyndigheden besigtigede ejendommen den 8. september 2025. Anlægget var på dette tidspunkt opstillet. Tilstede var Peter Nicolai Fabricius Melchior. Opstiller var inviteret, men deltog ikke.

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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. Opstilleren skal betale et tilkendt værditab til ejeren, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi, jf. § 6, stk. 1.

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 ikke.

## 5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Ejendommen er udlejet siden 2023 ifølge udleveret lejekontrakt, til [redacted] kr. pr. måned. Ejendommens værdi vurderes derfor ud fra et rent rentabilitetsmæssigt udgangspunkt.

Fordi der er tale om en udlejningsejendom med eksisterende lejer, der har beboet ejendommen siden 1. marts 2023 ifølge tilsendt lejekontrakt, og fordi lejen i perioden efter det oplyste ([redacted] pr. måned), og som det fremgår af lejekontrakten, er uændret efter anlæggets opførelse, finder Taksationsmyndigheden ikke, at udlejningsejendommen er faldet i værdi som en følge af anlæggets opstilling.

Ejendommens værdi vurderet ud fra et rent rentabilitetsmæssigt udgangspunkt:

- Estimeret værdi før solceller 625.000,00 kr.
- Estimeret værdi efter solceller 625.000,00 kr.
- Værditab 0,00 kr.

Taksationsmyndigheden finder på den baggrund, at udlejningsejendommen, der udlejes til samme leje som før anlæggets opstilling, ikke er værdimæssigt påvirket. Taksationsmyndigheden finder derfor ikke grundlag for at tilkende et værditab.

Taksationsmyndigheden finder det af denne grund ikke relevant at foretage en nærmere vurdering af opstillers visualiserede og beregnede anlægspåvirkninger i form af udsyn, støj og genskin.

## 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*

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.*