[redacted]
Astrupvej 11, Mesballe
8550 Ryomgård

Dato
13. november 2025

J nr.
2023 - 99
LBA/nasj

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

I har den 29. december 2022 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning og salgsoption vedrørende Astrupvej 11, Mesballe, 8550 Ryomgård, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Mesballe, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Niels Vinther, 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 ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling.

Salgsoptionsordningen kan kun anvendes, hvis der for ejendommen tilkendes et værditab. Dermed bortfalder også retten til salgsoption, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

2. Sagens VE-anlæg

Projektområdet med solcelleanlægget fylder godt 14 ha, hvoraf ca. 11 ha anvendes til solcelleanlæg baseret på faste, sydvendte paneler.

Nord for projektområdet findes landsbyen Mesballe og Ryom Ådal. Projektområdets østlige afgrænsning følges af Astrupvej. Vest og syd for lokalplanområdet findes store sammenhængende plantagedækkede arealer, der gennemskæres af Thorsagervej samt højspændingstraceerne der løber til/fra Mesballe transformerstation.

Projektets solcellepaneler har en totalhøjde på op til ca. 2,4 meter over terræn.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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.

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

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 3.700.000 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 fritiggende enfamilieshus opført i 2021 teglsten med betontagsten på taget. Huset, der fremstår som nyt, har et boligareal på 177 m^2 og et bebygget areal på 230 m^2. Det indeholder: Stort køkken alrum med laminatgulv og udgang til terrase, i sammenhæng hermed spisestue med klinker på gulvet og loft til kip samt udgang til overdækket terrasse. Fordelingsgang, som giver adgang til værelse med trægulv. Badeværelse med bruseniche og klinkegulv. Kontor med trægulv. To værelser, det ene med skabe. Bryggers med vaskemaskine og tørretumbler, herfra udgang til haven. Viktualierum samt soveværelse med trægulve og skabsvæg. Badeværelse med klinker og bruseniche. Huset er beliggende på stor plan grund med fliseterrasse og græsplæne mod såvel nord som syd. Opvarmning sker med fjernvarme, vand fra privat vandforsyningsanlæg og afløb sker til off. rensningsanlæg.

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
Idet der ikke er tilkendt værditabserstatning til beboelsesejendommen, finder salgsoptionen ikke anvendelse. Taksationsmyndigheden har derfor ikke foretaget en vurdering af beboelsesmatriklens værdi.

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 ikke 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, hvorom det sammenfattende kan anføres, at anlæggets visuelle påvirkning af ejendommen samt den beregnede støjpåvirkning ikke vurderes at have nogen betydning for ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har endvidere lagt til grund, at området omkring anlægget i forvejen er præget af tekniske installationer i form af bl.a. transformerstation og elmaster.

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 193 meter, og at anlægget er placeret syd, sydvest og sydøst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 180 meter.

Fra boligen er der ikke udsyn til anlægget.

Fra havens sydlige ende kan det ikke udelukkes, at der ved løvfald kan være pletvist udsyn til anlægget.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til højspændingsmast og ledninger henover vejen bag løvfældende beplantning.

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 25,5 dB(A).

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

Ifølge opstillers oplysninger forekommer der ikke genskin fra anlægget på ejendommen.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

I kan rette henvendelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at 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 og 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

Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden

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

Bilag 1

- Lokalplan nr. 438, Solenergianlæg ved Thorsagervej, Mesballe, Syddjurs Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 4 til Syddjurs Kommuneplan 2020
- Miljøvurdering, Solenergianlæg ved Mesballe, Syddjurs Kommune
- Afgørelse om tilladelse efter miljøvurderingslovens § 25 til etablering af solenergianlæg ved Mesballe, Syddjurs Kommune, 25. april 2023
- Byggetilladelse af 4. april 2024, Syddjurs Kommune
- Thorsagervej 13A, 8550 Ryomgård – Dispensation fra skovbyggelinje, Syddjurs Kommune, 6. marts 2024
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk