[redacted]
Gammeljord 1
8950 Holbæk

Dato
21-11-2025

J nr.
2023 - 12711

LBA/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

I har den 24. september 2023 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning vedrørende Estruplund, som følge af opstilling af solceller ved Norddjurs Kommune, 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 pådrages et værditab på 100.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 1.600.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. I har derfor ret til at få værditabet betalt af BeGreen, 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

Projektet omfatter etableringen af et solcelleanlæg ved Estruplund i Norddjurs Kommune. Formålet er at bidrage til den grønne omstilling og reducere CO_2-udledningen gennem produktion af vedvarende energi.

Anlægget skal opføres på et ca. 68 ha stort areal i landzone mellem Estruplundvej og Langvadvej vest for Store Sjørup. Det forventes at levere op til ca. 58.800 MWh elektricitet årligt, svarende til omkring 19.300 husstandes elforbrug. Levetiden for anlægget er anslået til ca. 30 år.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Solcelleanlægget opstilles i parallelle øst-vestgående rækker med en maksimal højde på 3 meter. Panelerne vil være sydvendte med 20° hældning og antirefleksbehandlede for at minimere visuel påvirkning. Der etableres tilhørende tekniske bygninger, invertere, transformere samt interne veje og ubefæstede parkeringsarealer. Adgang sker fra Langvadvej.

For at sikre en harmonisk integration i landskabet etableres afskærmende beplantningsbælter bestående af hjemmehørende arter. Beplantningen skal være mindst 7 meter bred og op til 12 meter høj mod nord for at mindske indsyn. Under og mellem solpanelerne tilsås græs og urter med henblik på at fremme biodiversiteten. Hegning på op til 2,1 meter tillades, men hæves fra terræn for at give fri passage for mindre dyr.

Projektet ligger i et område præget af eksisterende tekniske anlæg som vindmøller og højspændingsledninger. Det tilsluttes den nærliggende 60/150 kV transformerstation, hvilket minimerer behovet for nye elforbindelser.

Når driften ophører, skal anlægget fjernes, og jorden reetableres til landbrugsformål inden for ét år.

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller.

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.

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

Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.600.000 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 stuehus, til en landbrugsejendom på 5.5 ha, opført i teglsten med eternit på taget. Huset, som er opført i 1908 og senere ombygget i år 1978, indeholder: Entre samt bryggers med klinker på gulvet. Indgang til badeværelse med bruseniche. Stort køkken alrum med udgang til terrasse. Soveværelse med trægulve og indgang til et ældre badeværelse. Spisestue samt opholdsstue og kontor med afhøvlede trægulve. Forgang med ny trappe til 1.sal, som indeholder tre gavlværelser, samt et rum forberedt til badeværelse. Nye trægulve og synlige hanebånd. Huset er beliggende på plan grund med græsplæne samt køkkenhave. Opvarmning sker med centralvarme. Vand fra privat vandværk og afløb er registreret som nedsivning.

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 100.000 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 særligt den visuelle påvirkning fra anlægget vurderet at have betydning for ejendommens værdi. Den

beregnede støjpåvirkning fra anlægget, 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 561 meter, og at anlægget er placeret syd for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 544 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være op til 12 meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum: Opholdsstue (stort vinduesparti) og kontor i stueetagen samt nyt soveværelse på 1. salen. Fra alle de nævnte rum er det frit udsyn til anlægget.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der frit udsyn til anlægget fra terrassen samt store dele af haven.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til adskillige vindmøller, hvoraf særligt 5 ældre vindmøller fremstår dominerende i udsynet fra ejendommen.

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 31 dB(A).

5.2.3. Genskinspåvirkning
I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen har Taksationsmyndigheden lagt de oplysninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet af virksomheden BeGreen. I henhold til opstillers oplysninger vil anlægget ikke medføre gener i form af genskin 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, 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 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

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. 111-707 for Norddjurs Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 2
- Miljøredegørelse for Solceller ved Estruplund september 2021
- § 25-tilladelse af 29. juli 2022, Norddjurs Kommune
- Byggetilladelse af 23. februar 2023, Norddjurs Kommune
- Landzonetilladelse samt dispensation fra lokalplan 111-707 af 24. januar 2023, Norddjurs Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk