[redacted]
Plantagevej 1
6052 Viuf

Dato
02-02-2026

J nr.
2023 - 516

LCH/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

Du har den 10. januar 2023, rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning vedrørende Plantagevej 1, 6052 Viuf, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Viuf, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lisa Hjerrild 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 kr. 50.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 1.200.000 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 Better Energy Viuf P/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

Better Energy Viuf P/S har opført et ca. 218 ha stort solcelleanlæg ved Viuf i Kolding og Vejle Kommuner. Solcelleanlægget er etableret som faste installationer, og anlægget er installeret med en effekt på ca. 258 MWp DC / 206,4 MW AC. Anlægget blev nettilsluttet 23. juli 2025.

Better Energy har om anlægget oplyst, at solcelleanlægget på ca. 218 ha er en del af et større projektområde på samlet 344 ha. Projektområdet omfatter – udover solcelleanlægget – arealer til natur- og friluftsmæssige formål samt landbrugsdrift.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Better Energy har endvidere oplyst, at solcelleanlægget består af flere solcellepaneler, som placeres på stativer. Solcellepanelerne er etableret som faste installationer opstillet i lige, parallelle rækker, hvor panelfladen er sydvendt. For at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne, er solcelleanlæggets paneler anti-refleksbehandlet. Solcellepanelernes højde i forhold til terræn er ca. 3 meter. Under panelerne er der placeret i alt 688 invertere jævnt fordelt i anlægget. Arealerne under solcellepanelerne er tilsået med græs. Der er etableret 125 distributionstransformere med en højde på ca. 3 meter. Distributionstransformerne er tilkoblet to 100 MVA stepup-transformere med en højde på ca. 6,2 meter. Stepup-transformer er placeret centralt i området sammen med et GIS-anlæg på ca. 7,2 meters højde og to teknikhuse med en højde på ca. 4 meter.

Det er oplyst, at der er etableret afskærmende beplantning i overensstemmelse med lokalplanen med en bredde på mindst 5 meter flere steder omkring områder med solcelleanlæg. Efter lokalplanens bestemmelser skal højden på beplantningsbæltet i udvokset stand være minimum 4 eller 6 meter afhængig af placering. Anlægget er desuden indhegnet med trådhegn på beplantningsbæltets inderside. Trådhegnet er etableret som et bredmasket vildthegn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed.

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.

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. 1.200.000 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 registreret som et stuehus til landbrugsejendom med et grundareal på i alt 350.054 kvm. Boligen er opført 1905, ombygget 1940 i røde mursten, skiffertag samt trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på i alt 367 kvm fordelt med 248 kvm i stueetagen og 119 kvm tagetage. Boligen består af entré med trappe til 1. salen, der er indrettet med 5 værelser. Stueetagen er indrettet med 3 stuer ensuite, hvoraf den midterste stue har stor karnap til haven, herudover er der en vinterstue. Mod gårdspladsen er køkkenet, soveværelset, badeværelset samt lille værelse.

Yderligere oplysninger om ejendommen: På matriklen er opført 3 udbygninger på i alt 490 kvm samt carport på 78 kvm. Disse bygninger er ikke medtaget i vurderingen af beboelsesejendommen, da det udelukkende er de nære udendørs opholdsarealer, der ligger naturligt i tilknytning til ejendommen, som efter VE-loven kan medtages i denne vurdering.

Ejendommen fremtræder slidt og bærer tydeligt præg af manglende vedligehold gennem mange år.

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 har en betydning for værdien af beboelsesejendommen, som følge af udsynet til anlægget mod syd fra boligens primære opholdsrum og den sydvendte have. Det bemærkes at en del af udsynet brydes af løvfældende beplantning, og udsynet derfor efter løvfald vil være tydeligere. Endvidere er det tillagt vægt, at støjpåvirkningen ikke vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen, samt at genskinspåvikningen ej heller vil have en betydning for værdien som følge, af at det beregnede genskin er fra panelerne mod øst og sydøst, hvortil der ikke var udsyn fra beboelsen eller de nære udendørs opholdsarealer.

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 fotostandpunktet til anlæggets nærmeste tekniske elementer er mod syd og er 235 meter, og at anlægget er placeret syd, sydøst og øst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 219 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være 6-7 meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum:
I stueplan: Udestue, stue, stue med karnap, spisestue samt sydvendte vinduer i udlejet del af beboelsen.
Fra 1. sal: Kvistværelse.

Fra boligens stue, stue med karnap samt spisestue er der et delvis brudt udsyn til anlæggets bagside af panelerne, der kan ses mellem fire opvoksede løvfældende træer henover haven, en hæk og et dyrket areal. En del af udsynet brydes af den løvfældende beplantning, og udsynet vil efter løvfald være tydeligere.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra den sydvendte have mellem fire opvoksede træer henover haven og et dyrket areal og beplantningsbælte. Ved tilkørsel til ejendommen og fra indkørslen mod syd er der ligeledes udsyn til anlægget. Udsynet fra haven var før opstilling af anlægget til et bugtende landskab.

I forbindelse med besigtigelsen har anmelder gjort opmærksom på, at udsigten forsvinder og det ikke kun er godt med et beplantningsbælte, da den lange udsigt forsvinder. Hertil lægger Taksationsmyndigheden også til grund, at udsynet mod syd ændres efter opstilling af anlægget, og vurderer at det har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til bugtende landskab med højspændingstrace, hvor 7 højspændingsmaster ses i landskabet. Samtidig bemærkede Taksationsmyndigheden, at Hovedvej 170 går langs vestsiden af matriklen.

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 34,7dB(A) i dag- og aftentimer og 25,0 dB(A) om natten.

På baggrund af de fremlagte støjberegninger lægges det til grund, at der er tale om worstcase beregninger, hvor alle invertere og transformatorer er i fuld og mest støjende drift i dagtimerne og med en reduceret drift/lavere kildestyrke af invertere i natperioden. Beregningerne tager ikke hensyn til effekten af beplantningsbæltet.

Det lægges til grund for afgørelsen at støjpåvirkningen ligger under grænseværdierne for støjniveauet fra virksomheder, herunder tekniske anlæg, i den relevante områdetype, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Ved besigtigelsen bemærkede Taksationsmyndigheden en del trafikstøj fra Hovedvej 170.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjpåvirkningen fra anlægget ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen, og der er herved særligt lagt vægt på at beboelsesejendommen i forvejen oplevede trafikstøj som følge af dne nære beliggenhed til Hovedvej 170.

5.2.3. Genskinspåvirkning

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

Ifølge beregningerne udgør det årlige genskin fra solcellerne uden foranliggende beplantning 53 timer/år, maksimalt 60 minutter/dag på beboelsesejendommen. Genskinnet kan forekomme i perioderne fra marts til medio april i tidsrummet ca. kl. 06:00 til ca. kl. 08:00 og igen fra ultimo august til medio oktober i tidsrummet ca. kl. 06:50 til ca. kl. 08:15, fra solcellerne placeret øst og syd-øst.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen, da der ikke var udsyn fra beboelsen eller de nære udendørs opholdsarealer til den del af anlægget der efter beregningerne vil medføre en genskinsgene.

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/I kan fremlægge nye faktiske oplysninger af væsentlig betydning, som Taksationsmyndigheden ikke var bekendt med på tidspunktet for denne afgørelse.

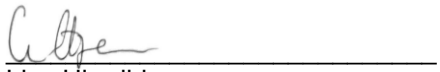
6.2. Domstolsprøvelse

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

Med venlig hilsen



Lisa Hjerrild
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. 1363, Solceller ved Viuf og Håstrup i Vejle Kommune og Lokalplan nr. 0637-81, Solceller ved Viuf og Håstrup i Kolding Kommune af 31. marts 2023.
- Vejle Kommuneplan 2021-2033 tillæg nr. 18.
- § 25-tilladelse til solceller ved Viuf og Håstrup af 28. april 2023, Kolding Kommne
- Miljøvurderingsrapport af september 2022, COWI
- Byggetilladelse af 7. juni 2023 af Vejle Kommune
- Byggetilladelse af 7. juni 2023 af Kolding Kommune
- Supplement til byggetilladelse af 7. juni 2023 af Kolding Kommune af 5. oktober 2023
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- For produktionslandbrug: Oplysninger om § 3 jord, hektarstøtte og miljøtilladelse