[redacted]
Storgaden 66
6052 Viuf

Dato
02-02-2026

J nr.
2023 – 1385

LCH / Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse
I har den 31. januar 2023 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning vedrørende Storgaden 66, 6052 Viuf, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Viuf, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formand 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 40.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 1.300.000 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 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 Viuf P/S har om anlægget oplyst, at solcelleanlægget på ca. 218 ha er en del af et større projektområde på samlet 347 ha. Projektområdet omfatter - udover solcelleanlægget - arealer til natur- og friluftsmæssige formål samt landbrugsdrift.

Better Energy Viuf P/S 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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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. 1.300.000 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 fritliggende enfamiliehus med et grundareal på 832 kvm. Boligen er opført 1976 i røde mursten, betontagsten, delvist træ/aluvinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 189 kvm fordelt med 114 kvm i stueetagen og 75 kvm tagetage. Boligen består af entré med trappe til 1. salen, der er under modernisering med repos, badeværelse, 2 værelser samt soveværelse med udgang til svalegang. I stueetagen er der køkken, bryggers, stue med sofaafdeling og spiseplads med udgang til overdækket terrasse og haven. Fra stuen er der via fordelingsgang adgang til badeværelse og 2 værelser.

Ejendommen fremtræder pænt med gode udendørs opholdsarealer.

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, herunder, at tagetagen er under modernisering, 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 40.000 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 det visuelle udsyn

har en betydning for værdien af beboelsesejendommen som følge af udsyn til anlægget mod nordøst fra 1. sals svalegang, det kommende soveværelse og udsynet bagerst i haven, men at det dog også må tillægges vægt, at der før opstilling af anlægget var udsigt til vandværksbygning, samt at udsigten er over egen garage. Genskinspåvirkningen har en vis, men begrænset betydning som følge af anlæggets placering i forhold til beboelsen. Støjpåvirkningen vurderes ikke at have en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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 325 meter, og at anlægget er placeret nordøst til øst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 309 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være 6-7 meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum på 1. salen: Østvendt svalegang samt kommende soveværelse og fra nordvendt skråvindue i kommende badeværelse.

I stueetagen er der kig til anlægget fra køkkenvinduet, når der kigges henover indkørslen mod nordøst.

Ved placering på svalegangen er der udsyn til anlægget i sydøstlig retning, og anlægget ses ligeledes mod nordøst gennem løvfældende beplantning.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra flisepladsen i haven og mod øst samt indkørslen på husets nordside. Udsynet fra haven ved gyngestativ og trampolin er begrænset og delvis skærmet af beplantning. Udsynet er til dels gennem løvfældende træer og beplantning.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til telemast, og en vandværksbygning på nabogrunden samt landejendom. Derudover udsyn til højspændingsmaster i landskabet mod øst.

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 34,7 dB(A) i dag- og aftentimer og 25,2 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”.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjpåvirkningen ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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 332 timer/år, maksimalt 160 minutter/dag på beboelsesejendommen. Genskinnet kan forekomme i perioden primo marts til primo oktober i tidsrummet ca. kl. 05:30 til ca. kl. 09:00, fra solpanelerne placeret øst og nordøst.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen vil have en vis, men begrænset, betydning for værdien af beboelsesejendommen genskinsgenen på 1. sal.

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 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 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

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