TAKSATIONS MYNDIGHEDEN

[redacted]
Trehøje 17
6052 Viuf

Dato
02-02-2026

J nr.
2023 - 497

LCH/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

I har den 5. januar 2023 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning vedrørende Trehøje 17, 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 125.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 2.400.000 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 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.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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.

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 de bemærkninger, som parterne er fremkommet med under besigtigelsesforretningen og parternes skriftlige/mundtlige indlæg til sagen. I har særlig gjort bemærkninger, om afstanden fra fotostandstandpunktet som fremstår misvisende, og at området generelt har oplevet forandringer som følge af opstillingen af anlægget.

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. 2.400.000 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 4.085 kvm. Boligen er opført i 2018 i træ, betontagsten, trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 133 kvm i ét plan. Boligen består af entré med vaskearrangement, 2 værelser, badeværelse, viktualierum, køkken/alrum i åben forbindelse med stuen, soveværelse med badeværelse. Fra køkken er der udgang mod nord. Fra soveværelse er der udgang mod øst og fra stuen er der udgang mod syd til 62 kvm overdækket veranda.

Ejendommen fremtræder yderst velholdt med gode udendørs opholdsarealer.

Yderligere oplysninger om ejendommen: til ejendommen hører en garage på 100 kvm samt et udhus på 33 kvm. Disse bygninger er ikke medtaget i vurderingen, idet det udelukkende er beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer, der ligger naturligt i tilknytning til ejendommen som indgår i vurderingen af værditab.

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 125.000 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 er tillagt en betydning for beboelsesejendommens værdi som følge af udsynet fra beboelsens værelser og opholdsrum mod nordvest og øst, samt udsynet fra de nære udendørs opholdsarealer, hvor det dog også er tillagt vægt, at ejendommen generelt er orienteret mod syd. Udsynet til anlægget mod øst er tillagt betydning for værdien af beboelsesejendommen og udsynet mod nordvest er tillagt en vis, men begrænset, betydning for værdien af beboelsesejendommen. Endvidere er genskinspåvirkningen tillagt en betydning som følge af genskinsgener i morgen og aftentimer. Derudover er støjpåvirkningen fra anlægget mod nordvest også tillagt en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen, da det ligger i den høje ende af grænseområdet, men tæt ved vejen.

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 som oplyst i visualiseringsmaterialet, til anlæggets nærmeste tekniske elementer mod nordvest er 175 meter og mod øst er 569 meter, og at anlægget er placeret i retning nordvest, nord, nordøst og øst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden fra fotostandpunktet til anlæggets beplantningsbælte mod nordvest er 155 meter og mod øst er 545 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være 6-7 meter højt. Afstandene er beregnet fra fotostandpunktet i overensstemmelse med Taksationsmyndighedens vejledning om visualiseringsmateriale for solcelleanlæg. Taksationsmyndigheden bemærker, dog at fotostandpunktet er placeret ca. 40 meter fra beboelsen. Dette har I som anmeldere, også gjort opmærksom på under besigtigelsen, og I har anført, at I ikke anser afstanden fra fotopunktet som retvisende udtryk for den visuelle gene fra anlægget.

Opstiller har efter besigtigelsen fremsendt opdateret visualiseringsmateriale, hvor det er oplyst, at afstanden til anlæggets nærmeste tekniske elementer mod nordvest er 131 meter og mod øst er 557 meter, og at anlægget er placeret i retning nordvest, nord, nordøst og øst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden fra beboelsen til anlæggets beplantningsbælte mod nordvest er 112 meter og mod øst er 539 meter.

Taksationsmyndigheden bemærker, at der ved vurderingen af den visuelle påvirkning af anlæggets synlighed fra ejendommen ikke kun lægges opstillers visualiseringsmateriale til grund, men at der også særligt lægges vægt på observationerne under besigtigelsen.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum: Stue, soveværelse, køkken, værelse med vindue mod nordvest.

Fra de østvendte vinduer i stue og soveværelse er der delvis frit udsyn til anlægget over marker, hvor det lægges til grund, at anlæggets nærmeste tekniske elementer

er ca. 550 meter væk. Fra køkkenets nordvendte vinduer og udgang samt fra værelse med vindue mod nordvest er der udsyn gennem beplantning til anlægget over vejen Trehøje gennem en åbning i beplanting/læbælte mod nordvest. Det lægges til grund at afstanden fra beboelsen til nærmeste tekniske element mod nordvest er ca. 130 meter.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra: Sydvendt veranda, terrassen ved søen samt fra have mod øst, hvor anlægget ses over marker mod øst delvist frit og delvis gennem løvfældende bevoksning. Fra husets nordside er der udsyn til anlægget mod nordvest gennem løvfældende beplantning mod åbning i læbælte, samt ligeledes kig til anlægget mod øst, dog i noget omfang skærmet af beboelsen.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til marker samt husstandsvindmølle mod øst. Mod nordvest var der udsyn til beplantning over vejen Trehøje, som går mellem ejendommen og anlægget.

Samlet set er det Taksationsmyndighedens vurdering, at udsynet til anlægget mod øst er tillagt betydning for værdien af beboelsesejendommen og at udsynet mod nordvest, til trods for at det er tættere på, er tillagt en vis, men begrænset, betydning for værdien af beboelsesejendommen, som følge af, at udsynet mod nordvest er gennem en åbning i beplantningen, og ejendommen generelt er orienteret mod syd og øst.

For så vidt angår jeres bemærkninger omkring områdets generelle forandringer, I har bemærket som følge af anlægget, vurderer Taksationsmyndigheden, at det ikke i sig selv tillægges betydning for værdien af beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer.

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 39 dB(A) i dag- og aftentimer og 29,9 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 har en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen, da støjpåvirkningen ligger i den høje ende mod grænseværdien, men i forvejen lå tæt ved en vej.

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 452 timer/år, maksimalt 218 minutter/dag på beboelsesejendommen. Genskinnet kan forekomme i perioden medio marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 05:15 til ca. kl. 07:30 og i tidsrummet ca. kl. 18:15 til ca. kl. 21:00, fra solpanelerne placeret nordøst og nordvest.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen, som følge af det frie udsyn mod øst og udsynet mod nordvest, hvorfra der samlet set kan være en genskinsgene både i morgen og aftentimer.

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.

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