[redacted]
Dalgasvej 5
6052 Viuf

Dato
02-02-2026
J nr.
2023 - 361
LCH / Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse
Du har den 8. januar 2023 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning og salgsoption vedrørende Dalgasvej 5, 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 150.000 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. 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.

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 1.600.000 kr., som opstiller er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1. Den samlede ejendom betår også af matrikelnummer 4ae på 438 kvm heraf vej 245 kvm, som ikke indgår i salgsoptionen. Du kan i afgørelsens afsnit 4 læse nærmere om, hvilke dele af ejendommen, der indgår i salgsoptionen.

Du skal senest den 2. august 2026 meddele opstiller, at du vil anvende salgsoptionen. Fristerne følger af VE-lovens § 6 a, stk. 5, og beregnes navnlig ud fra tidspunktet for anlæggets første producerede kilowatt-time, hvilket ifølge opstiller skete den 23. juli 2025.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning, jf. bemærkningerne til § 6 a i forslaget til VE-loven. Udbetalt værditab vil blive modregnet i salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 2. pkt.

Det fastsættes som vilkår for salgsoptionen, at:

- *Ejer skal drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen*

Vilkåret er fastsat med hjemmel i VE-lovens § 7, stk. 1, forudsætningsvist, hvorefter Taksationsmyndigheden beslutter salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, baseret på et øjebliksbillede af ejendommens stand på besigtigelsestidspunktet. Med vilkåret om at drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen, varetages et hensyn til at sikre overensstemmelse mellem forudsætningerne bag vurderingen og forholdene på det senere tidspunkt, hvor opstiller eventuelt overtager ejendommen.

Det bemærkes, at vilkår for salgsoptionens indfrielse aftales mellem ejer og opstiller, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 1. pkt.

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.

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, 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 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

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, der ligger for enden af en blind vej er registreret som et fritliggende enfamiliehus med et grundareal på i alt 1.564 kvm heraf vej 245 kvm. Boligen er opført 1936, ombygget 1999 i en rød/brun mursten, betontag, trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 189 kvm fordelt med 101 kvm i stueetagen og 88 kvm tagetage. Boligen består af entré med trappe til 1. salen, der er indrettet med repos, badeværelse samt 4 værelser. I stueetagen forefindes toilet, vinkelstue med udgang til overdækket terrasse, køkken med spiseplads og bryggers med udgang til terrasse og haven.

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, generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

5.1.2. Beboelsesmatriklen

Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesmatriklen på matrikel nummer 6am, hvor beboelsesejendommen er opført, er ca. 1.600.000 kr. værd i handel og vandel.

Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi på besigtigelsestidspunktet af beboelsesmatriklen, som definereret i reglerne om salgsoption, lovforslaget til VE-

loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit 4. I forbindelse med vurderingen af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne om beboelsesejendommen beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund om beboelsesmatriklen i øvrigt:

Udover beboelsen er medtaget et udhus på 15 kvm og en carport på 18 kvm.

Yderligere oplysninger om ejendommen: til ejendommen hører matr.nr. 4ae på 438 kvm heraf vej 245 kvm. Denne matrikel er ikke medtaget i vurderingen, idet det udelukkende er de nære udendørs opholdsarealer, der ligger naturligt i tilknytning til ejendommen der er medtaget i denne vurdering.

Ejendommen fremtræder pænt med gode udendørs opholdsarealer.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesmatriklen taget hensyn til beliggenhed og karakter, boligens og matriklens (inklusive bygninger) generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen.

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 150.000 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 væsentlig betydning for beboelsesejendommen særligt som følge af udsynet mod nordøst gennem stuevinduerne og fra 1. salens høje vinduer, bl.a. i soveværelse hvor anlægget fremstår dominerende samt at udsyn kan være tydeligere ved løvfald, at genskinspåvirkningen har betydning som følge af genskin i morgentimerne i stue og på 1. sal, samt at at støjpåvirkningen har en mindre betydning som følge af boligens nærhed til Hovedvejen.

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 80 meter, og at anlægget er placeret i retningen fra nordøst til sydøst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 62 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være 6-7 meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum: I stueplan: entre, bryggers, stue med spiseplads. På 1. sal: repos, soveværelse, værelse mod nord, værelse mod sydøst.

I stueplan er der frit udsyn til anlægget mod nordøst gennem to høje vinduer i entréen samt skråt kig fra 3 nordvendte vinduer i hhv. entre og bryggers (til dels henover hegn), og delvist gennem høj løvfældende beplantning på modsatte side af Dalgasvej. Fra stuen gennem 2 østlige vinduer er der mod nordøst frit udsyn til anlægget

og mod øst er der kig til anlægget gennem løvfældende beplantning. Fra spisebordet er der udsyn gennem østlige vinduer henover sofaen.

Fra 1. sal: er der frit udsyn udsyn fra soveværelsets høje dobbeltvindue mod nordøst og delvis kig gennem løvfældende beplantning mod øst. Fra værelse mod nordøst er der frit udsyn over anlægget mod nordøst. Anlægget ses endvidere frit fra gavlvindue i værelse mod nord samt vindue ovenfor trappen. Anlægget ses delvist gennem skråvindue i det sydøstlige værelse.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra forhaven mod nordøst over egen hæk og delvist gennem høj løvfældende beplantning på modsatte side af Dalgasvej. Fra haven på vestsiden af huset er der udsyn til dele af anlægget mod nordøst fra den hævede terrasse midt i havet og fra terrassen tæt på husets nordvestlige del. Fra forhaven og på trappestenen var der udsyn til anlægget mod nordøst.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til 10-12 højspændingsmaster i horisonten henover Hovedvej 170 afhængig af placering, til dels begrænset i østlig retning af høj løvfældende beplantning på modsatte side af Dalgasvej.

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 39,90 dB(A) i dag- og aftentimer og 30,5 dB(A) om natten.

Anmelderne bemærkede under besigtigelsen, at der er kommet et anderledes lydbillede med susen fra panelerne og kraftigere lyd fra landevejen efter opstilling af anlægget.

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”.

Taksationsmyndigheden bemærkede trafikstøj fra Hovedvejen under besigtigelsen, som også før opstilling af anlægget har været af en ikke ubetydelig mængde.

Taksationsmyndighedens bemærker, at støjpåvirkningen ligger i den øvre ende mod grænseværdierne. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjpåvirkningen har en vis men mindre betydning for værdien af beboelsesejendommen, som følge af generel støj fra Hovedvejens trafik.

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 322 timer/år, maksimalt 115 minutter/dag på beboelsesejendommen. Genskinnet kan forekomme i perioden februar til medio november i tidsrummet ca. kl. 05:30 til ca. kl. 09:30, fra solpanelerne placeret øst for ejendommen (vestlige del af anlægget).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen, som følge af det frie udsyn til en del af anlægget mod nordøst, og at det kan forekomme særligt generende på 1. sal.

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 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



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