TAKSATIONS MYNDIGHEDEN

[redacted]
Håstrupgårdsvej 18
7000 Fredericia

Dato
02-02-2026
J nr.
2023 - 983
LCH/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse
Du har den 14. januar 2023 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning og salgsoption vedrørende Håstrupgårdsvej 18, 7000 Fredericia, 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 25.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 745.000 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 845.000 kr., som opstiller er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

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.

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:

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- *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. Der er etableret to grønne korridorer, som fungerer som faunapassager, der tillader større dyr at færdes gennem området, mellem Viuf Skov i nord og Sønder Vilstrup Skov i syd. Der er desuden udlagt et 10 km langt sammenhængende net af offentligt tilgængelige stier og nye rekreative faciliteter bl.a. shelter/bålplads og bord-bænkesæt.

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. 745.000 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 1.000 kvm. Boligen er opført 1958 i pudset og malet facade, betontag, trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 84 kvm i stueetagen og 73 kvm kælder. Boligen består af entré med adgang til badeværelse, kældernedgang, køkken, stue med spiseplads og opholdsareal samt soveværelse. Kælder er indrettet med viktualierum, udgang til indkørslen, stort depotrum, vaskerum og mindre depotrum.

Udover beboelsen er medtaget udestue på 11 kvm.

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 21d, hvor beboelsesejendommen er opført, er ca. 845.000 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:

Yderligere er medtaget carport på 23 kvm samt en garage på 60 kvm.

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 25.000 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 og genskinspåvirkningen ses ved udsyn fra soveværelset til anlægget, hvilket har en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Det er dog samtidig tillagt betydning, at genen er fra en mindre del af beboelsen, og ikke et primært opholdsareal, hvorfra der er udsyn til anlægget. Endvidere har støjpåvirkningen en vis, men begrænset betydning.

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 216 meter mod anlæggets sydlige område, og 363 meter mod det vestlige område, og at anlægget er placeret syd og vest (fra nordvest til sydvest) for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte mod syd er 198 meter og mod vest er 334 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være 6-7 meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra de vestvendte vinduer i soveværelset, og fra vinduet ved spisepladsen.

Udsynet fra soveværelsets vinduer mod den vestlige del af anlægget over bugtende landskab og marker. Da soveværelset ligger hævet i forhold til anlægget fremstår anlægget dominerende i den samlede udsigt. Fra spisepladen ses anlægget gennem vindue ved tæt placering.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra sydvendt forhave og i den nordvendte baghave have, dog dækkes udsynet af en løvfældende hæk og læbæltet.

Anlægget mod syd ses i begrænset omfang fra indkørsel og trappe til entreén.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til marker mod vest og mod syd hen over vej, samt 3 master mod vest.

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 36,7 dB(A) i dag- og aftentimer og 27,3 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, at boligen er beliggende tæt ved svinget på Håstrupgårdsvej, og noget trafikstøj kunne høres herfra.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjpåvirkningen har en begrænset 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 281 timer/år, maksimalt 103 minutter/dag på beboelsesejendommen. Genskinnet kan forekomme i perioden ultimo februar til medio oktober i tidsrummet ca. kl. 17:30 til ca. kl. 21:00, fra solpanelerne placeret vest og nordvest.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen som følge af genepåvirkningen i soveværelset, der har udsyn mod vest.

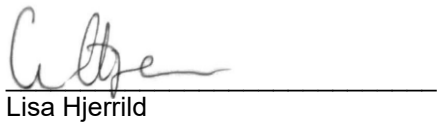
6. Vejledning

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