Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
04-02-2026
J nr.
2023-2794
JUR/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

Der findes ikke grundlag for at tilkende et værditab eller salgsoption

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Jøren Ullits Riismøller og sagkyndige Anders Kokborg, har truffet afgørelse om værditab og salgsoption for anmeldelsen af ejendommen på Vedde Byvej 1, 4295 Stenlille i relation til Andel Vedde Solcellepark P/S (herefter omtalt "anlægget"). Taksationsmyndigheden vurderer, at der ikke er grundlag for at tilkende et værditab. Eftersom der ikke findes grundlag for at tilkende et værditab, kan der heller ikke tilkendes en salgsoption.

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). Grundlaget for afgørelsen er nærmere beskrevet i det følgende.

Lov om vedvarende energi (VE-loven)

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.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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 op til seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle eller 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.

Sagens oplysninger

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger som parterne er fremkommet med under besigtigelsen 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 indhentet dokumentation fra offentlige registre om ejers ejendom, fra bl.a. tinglysning.dk og OIS.dk. Disse oplysninger er inddraget i det omfang, det er vurderet af betydning for afgørelsen.

Begrundelse

Til brug for en vurdering af værditabet foretages en skønsmæssig ansættelse af beboelsesejendommens værdi, der er baseret på navnlig ejendomspriserne i området, observationerne under besigtigelsen, området, oplysninger i BBR, beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen. Denne værdiansættelse indgår i den samlede vurdering af værditabets størrelse.

Taksationsmyndighedens vurdering, af om ejer skal tilkendes et værditab og størrelsen herpå, er i øvrigt baseret på oplysninger og observationer om anlæggets påvirkning af ejendommen i form af udsyn, støj og genskin fra anlægget. Lokale eksisterende forhold indgår også i vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen før anlæggets opstilling var præget af tekniske anlæg, vejstøj mv.

Begrundelsen i det følgende indeholder først en vurdering af beboelsesejendommens værdi i handel og vandel. Herefter følger en vurdering af anlæggets indvirkning på denne værdiansættelse.

Beboelsesejendommens værdi
Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesejendommen er 545.000 kr. værd i handel og vandel. Dette er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, der omfatter gårdsplads og have. Øvrige bygninger og arealer er ikke medtaget i værdiansættelsen, da værditabsordningen kun omfatter bygninger godkendt til beboelse og nære udendørs opholdsarealer.
Beboelsesbygningen er opført i år 1955 med om-/tilbygning i år 2005, i røde teglsten og med rødt tegltag i 1 plan med udnyttet tagetage. Der er et bebygget areal på 95 m^2, udnyttet tagetage på 58 m^2 og overdækket terrasse på 16 m^2. I boligen er der entre med trappe til tagetagen. I stueetagen er der soveværelse, værelse, stue og køkken med adgang til mindre gang. På tagetagen er der repos, stort værelse samt 2 mindre værelser. Fra entreen er der nedgang til en mindre kælder. Kælderarealet er ikke registreret i BBR og vurderes i øvrigt ikke at kunne anvendes til beboelse. Kælderarealet indgår således ikke i vurderingen. Ligeledes indgår 60m^2 udhus ikke i værdiansættelsen, da udhuset ikke er godkendt til beboelse. Ejendommen fremstår med en begyndende renovering, men generelt med en manglende vedligeholdelse.

Vurderingen af et værditab
Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af et eventuelt værditab på beboelsesejendommen bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller er pålagt at udarbejde om anlægget. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålingerne, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling.

Det kan herom sammenfattes, at den visuelle gene fra anlægget er begrænset, at der ifølge beregningerne ikke forekommer genskin fra anlægget på ejendommen, og at den beregnede støj, der er relativ høj, ikke antages at udgøre en gene af betydning for boligens værdi, på grund af "konkurrerende" støj fra de nærliggende veje mellem ejendommen og anlægget, hvortil kommer støj fra de nærtstående to vindmøller.

Der er redegjort nærmere for denne vurdering i det følgende.

Visuel påvirkning
I vurderingen af anlæggets synlighed fra beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt vægt på følgende observationer og opmålinger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 125 meter, og at anlægget er placeret syd for ejendommen. Afstanden til anlæggets beplantningsbælte er opmålt til 104 meter, og beplantningsbæltet skal ifølge lokalplan SK 73 af maj 2023 være 4,5 meter højt, når det er fuldt udvokset. Der er dog ikke anført oplysninger om stammeomkreds for de udplantede arter eller angivet et tidspunkt for "fuldt udvokset".

Det fremgår dog af Miljøvurderingsrapportens konklusioner (gengivet i lokalplan SK 73 af maj 2023, s. 11): "På trods af afskærmende beplantning vil projektet medføre

en visuel påvirkning, da beplantningen først forventes at være afskærmende efter 5-8 år, og anlægget desuden enkelte steder ikke vil kunne afskærmes helt".

Fra boligens udendørs opholdsarealer, der omfatter indkørsel og have, er der ikke udsyn til anlægget. Fra boligen er der et relativt frit udsyn til anlægget fra sydvendt værelse på 1. sal, over trafikeret vej, hvorfra der også er udsyn til øvrige tekniske anlæg (nærtstående vindmøller, 2 stk. højde ca. 126 meter[1] og elmaster).

Støjpåvirkning
I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund. Den samlede støj på beboelsesejendommen fra anlægget er beregnet til 38 dB (A) dag/aften og 29 dB (A) om natten. Det bemærkes til støjberegningerne, at opstiller har taget udgangspunkt i et fuld drift-scenarie, og at der således ikke er korrigeret for tidspunkter af året med mindre sol (eller overskyede dage). Taksationsmyndigheden skal endvidere bemærke, at der er "konkurrerende" støjkilder fra nærliggende trafikeret vej samt nærstående vindmøller.

Genskinspåvirkning
I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet. Ifølge beregningerne er der intet årligt genskin fra solcellerne, hvilket stemmer overens med de faktiske forhold, eftersom anlæggets solcellepaneller ikke er vinklet i retningen mod anmelders ejendom.

Vejledning

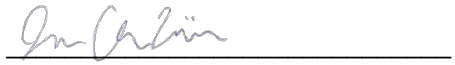
Genoptagelse
I kan klage over denne afgørelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der i den påklagede sag er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at der kan fremlægges nye oplysninger af væsentlig betydning for den påklagede sag.

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 opstiller betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet.

[1] Ifølge lokalplan SK 238 af februar 2012.

Taksationsmyndigheden

Med venlig hilsen



Jøren Ullits Riismøller
Formand for Taksationsmyndigheden

Anders Kokborg
Sagkyndig
(Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk).