Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
04-02-2026
J nr.
2023-5953
JUR/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

Der findes ikke grundlag for at tilkende 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 5, 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 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 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 ca. 1.550.000 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.

Beboelsesejendommen er et fritliggende enfamilieshus, opført i 1978 i teglsten og med tagsten på taget, med et bebygget areal på 133 m^2 i et plan. Boligen består af 6 beboelsesgodkendte rum fordelt på entre med klinkegulv, stort køkken/alrum og stue med laminatgulv. Køkkensektionen er fra 2011. Der er bryggers med klinkegulv, luft til vand varmeanlæg, soveværelse med skabe og stort værelse med skabe. Der er gulvvarme i entre, bryggers og køkken/alrum/stue.

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, herunder genskin, vurderes at være yderst begrænset grundet mellemliggende vegetation (træer), og at den beregnede støj, til trods for at denne er relativt høj og under besigtigelsen momentvis hørbar i de sydlige dele af haven, ikke i sig selv antages at udgøre en gene af betydning for beboelsesejendommens værdi.

Der er redegjort nærmere for denne vurdering i det følgende.

Visuel påvirkning
Fra beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer er anlægget ikke synligt i en grad, der vurderes at have betydning for beboelsesejendommens værdi. Dette skyldes mellemliggende udsynsskyggende vegetation.

Støjpåvirkning
I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra anlægget er beregnet til 38,1 dB (A) dag/aften og 29,1 dB (A) om natten. Det bemærkes til støjberegningerne, at opstiller har taget udgangspunkt i et fuldt drifts-scenarie, og at der således ikke er korrigeret for tidspunkter af året med mindre sol (eller overskyede dage).

I vurderingen indgår også den støj, i form af en svag summen, der kunne høres under besigtigelsen, og som Taksationsmyndigheden lægger til grund stammer fra anlæggets invertere.

Genskinspåvirkning
I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning har Taksationsmyndigheden valgt ikke at lægge de beregninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet. Ifølge beregningerne er der et årligt genskin fra solcellerne på ejendommen beregnet til 36 timer, men beregningerne tager ikke højde for mellemliggende vegetation. Mellem boligen og anlægget er et højt vegetationsbælte (træer), der efter Taksationsmyndighedens vurdering blokerer for genskinnet i en sådan grad, at det ikke kan antages at have nogen selvstændig indvirkning på boligens værdi.

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

Med venlig hilsen

Jøren Ullits Riismøller
Formand for Taksationsmyndigheden

Anders Kokborg
Sagkyndig

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