Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
04-02-2026
J nr.
2023-1744
JUR/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

Der findes grundlag for at tilkende værditab og 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 12, 4295 Stenlille i relation til Andel Vedde Solcellepark P/S (herefter omtalt "anlægget"). Taksationsmyndigheden vurderer, at der i sagen findes grundlag for at tilkende et værditab og salgsoption, svarende til:

- Værditab: kr. 80.000.-
- Salgsoption: kr. 1.975.000.-

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).

Værditabet betales af opstiller, jf. VE-loven § 6, stk. 1, og forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Salgsoptionen kan anvendes overfor opstilleren, som derved pålægges at erhverve ejendommen til den fastsatte værdi, jf. VE-lovens § 6 a. Ejer skal senest den 4. august 2026 meddele opstiller at ville anvende salgsoptionen. En uudnyttet salgsoption bortfalder efter denne dato. Fristerne følger af VE-lovens § 6a, stk. 5, og beregnes ud fra tidspunktet for anlæggets første producerede kilowatt-time, hvilket ifølge opstiller skete den 29. august 2025.

Grundlaget for afgørelsen samt vilkår for salgsoptionen er nærmere beskrevet i det følgende.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Sagens oplysninger

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af ejer 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 indhentet dokumentation fra offentlige registre om ejers ejendom, navnlig fra tinglysning.dk og OIS.dk. Disse oplysninger er inddraget i det omfang, det er vurderet af betydning for afgørelsen. Endvidere indgår de visualiseringer og beregninger, som opstiller har leveret om anlægget.

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 Salgsoptionen værdisættes ud fra de samme principper.

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. Lokale eksisterende forhold indgår også i vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen før anlæggets opstilling var præget af tekniske anlæg, vejstøj mv.

Det følgende afsnit indeholder en begrundelse for beboelsesejendommens værdiansættelse. Herefter følger en begrundelse for det fastlagte værditab, efterfulgt af en redegørelse for den værdiansættelse, der relaterer sig til salgsoptionen.

Beboelsesejendommens værdi

Ved en *beboelsesejendom* 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 (udendørs opholdsarealer). Værdien af øvrige bygninger og fjernere dele af ejendommen, f.eks. marker, udhuse, staldbygninger mv. indgår således ikke i værdiansættelsen.

Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesejendommen er kr. 1.140.000,-

værd i handel og vandel. Dette er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, inklusiv boligens nære udendørs opholdsarealer, der omfatter husets tilhørende haveareal. Øvrige bygninger og arealer er ikke medtaget i værdiansættelsen, da værditabsordningen kun omfatter bygninger godkendt til beboelse og udendørs opholdsarealer.

Beboelsesejendommen, der er et fritliggende enfamilieshus opført i år 1885 med om- og tilbygning i år 2005, fremstår i pudset mur med tagsten på taget (solceller på taget) samt sidebygning i pudset mur og med bølgeeternitplader på taget. Bebygget areal udgør 170 m^2, tagetage 39 m^2, samlet boligareal 209 m^2. Boligen er indrettet som følger: Entre med trappe til tagetagen, stue, værelse, køkken, opbevaringsrum/værelse, badeværelse, bryggers, soveværelse samt stue. Tagetagen er indrettet med repos samt 2 værelser. Opvarmes ved jordvarme og solceller.

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 pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling, på kr. 80.000.-

Taksationsmyndigheden vurderer ikke, at der vil forekomme genskin fra anlægget af betydning for boligens værdi, ligesom støjniveauet ikke findes at have en indvirkning på værdien. Værditabet henføres til den visuelle gene ved udsynet til anlægget fra boligen, der ikke vurderes ubetydelig for boligens værdi. Der er i vurderingen taget hensyn til områdets eksisterende tekniske installationer, herunder udsynet til eksisterende møller, vejanlæg såvel som støjbidraget fra disse kilder.

Der er redegjort mere detaljeret for denne vurdering i det følgende.

Visuel påvirkning
Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 154 meter, og at anlægget er placeret syd for ejendommen. Afstanden til anlæggets beplantningsbælte er opmålt til 138 meter, og beplantningsbæltet skal ifølge lokalplan SK 73 af maj 2023 være 4,5 meter højt, når 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 er der udsyn til dele af anlægget. Fra boligen er der udsyn til dele af anlægget fra boligens sydvendte opholdsstue og spisestue,

gennem alle de sydvendte vinduer. Fra 1. sal ved repos ses eksisterende vindmøller og dele af anlægget. I værelset mod sydvest ses dele af anlægget skråt mod sydvest.

Taksationsmyndigheden har også lagt vægt på, at beplantningsbæltet ikke vil skærme for udsynet fra boligens 1. sal, og at der er en hvis usikkerhed om beplantningsbæltet afskærmningseffekt.

Taksationsmyndighedens vurderer på den baggrund, at genen ved udsyn til anlægget ikke er ubetydelig for boligens værdi.

Støjpåvirkning
I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund. Den samlede støj på beboelsesejendommen fra anlægget er beregnet til 35,7 dB (A) dag/aften og 26,7 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).

Taksationsmyndighedens vurderer, at støjbidraget ikke har indvirkning på boligens værdi.

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.

Salgsoption
Der er anmeldt salgsoption for ejendommen. Ejendommen er beliggende inden for afstandsgrænsen i VE-lovens § 6 a, stk. 2. Eftersom der er tilkendt et værditab, skal Taksationsmyndigheden træffe afgørelse om salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionen fastlægges ud fra samme principper som nævnt i indledningen til dette afsnit, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Taksationsmyndighedens har vurderet, at ejendommen beliggende på matrikelnummer 8a, ejerlavsnavn Tjørntved By, Stenlille, er kr. 1.975.000,- værd i handel og vandel. I værdiansættelsen af salgsoptionen indgår, udover værdien af beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer som ansat ovenfor, den fulde matrikel 8a på 20.055 m^2, samt bygning 4, der i BBR er noteret som garage opført i år 2022 med et bebygget areal på 130 m^2.

Det fastsættes som vilkår for salgsoptionen, at: **Ejer skal drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen.**

Taksationsmyndigheden

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 varetages et hensyn til at sikre overensstemmelse mellem forudsætningerne bag vurderingen og forholdende på det senere tidspunkt, hvor opstiller eventuelt måtte overtage ejendommen. Det bemærkes, at vilkår for salgsoptionens indfrielse aftales mellem ejer og opstiller, jf. VE-lovens § 6a, stk. 6, 1. pkt.

Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning, jf. bemærkningerne til VE-lovens § 6a.

Udbetalt værditabsbetaling vil blive modregnet i salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 2. pkt.

Vejledning

Genoptagelse
Du 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 du kan fremlægge 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 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

Jøren Ullits Riismøller
Formand for Taksationsmyndigheden

Anders Kokborg
Sagkyndig

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