[redacted]

Dato
30.03.2026

J nr.
2023-8354

LBA / Jlmlm

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

Du har den 4. juni 2023 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning og salgsoption vedrørende Simmelkær Hovedgade 2, 7451 Sunds, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Simmelkær , herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formand Lars Bracht Andeersen og den sagkyndige Niels Vinther, 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 ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling.

Salgsoptionsordningen kan kun anvendes, hvis der for ejendommen tilkendes et værditab. Dermed bortfalder også retten til salgsoption, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2 (solceller.

2. Sagens VE-anlæg

Anlægget er placeret i udkanten af Simmelkær. Området omfatter vejene Mejrupvej, Simmelkær Hovedgade og Troldbjergvej.

Det totale areal er 24.851 m^2, hvorpå der er opstillet solceller på 20.000 m^2. Den resterende del af arealet benyttes til respektafstand, hegn og grønt bælte rundt om anlægget.

Panelerne er monteret i lige linier, sydvendt på faste stativer. Solanlægget har en højde på maksimalt 3,2 meter over reguleret terræn.

Anlægget er monteret på piloterede stativer på stålprofiler, der er fastmonteret i jorden i en dybde af ca. 1,5-2 meter under terræn.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

3. Således tilstræbes den størst mulige biodiversitet på arealet, med hensyntagen til de omkringliggende matrikler Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller.

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.

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. 1.000.000,00 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 et enfamlieshus opført 1971 og senere ombygget i 1976. Huset er opført i letbeton med eternit på taget og har et bebygget areal på 146 m^2 og et boligareal på 249 m^2. Huset indeholder: Entre med skabe. Forgang (kontor). Badeværelse med bruseniche og gulvvarme. Køkken alrum med spiseplads og la-

minat på gulvet, herfra udgang til stor terrasse. Bryggers med vaskemaskine og udgang til udestue. Endvidere soveværelse med tæppe og skabe. 1. sal med stor stue med tæppe og udgang til svalegang. Fordelingsgang med indgang til soveværele med tæppe, arbejdsværelse med walk-in-closet. Gavlværelse samt badeværelse med tæppe, badekar og sauna. Huset er beliggende på plan grund med græsplæne og gamle træer. Endvidere garage og værksted. Opvarmning sker med fjernvarme og varmepumpe, vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb sker til offentlig kloak.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs.

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).

5.2. 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 ikke pådrages et værditab 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 anlægget ikke påfører ejendommen gener i form af visuel påvirkning, støj eller skyggekast, der vurderes at have betydning for ejendommens værdi.

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 beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 78,85 meter og at anlægget er placeret sydvest for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets nærmeste beplantningsbælte er 61,70 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være 3,1 meter højt.

Udsynet til anlægget er begrænset, og den del af anlægget, der kan ses på nuværende tidspunkt, vil senere i nogen grad blive skærmet af beplantningsbæltet, når dette er vokset fuldt op.

Fra boligen er der begrænset udsyn til anlægget fra følgende rum: Entre, vindfang, stue, soveværelse samt fra terrasse.

Fra 1. salen er der udsyn fra stuen, svalegang og soveværelse. Fra de nære udendørs opholdsarealer er der begrænset udsyn til anlægget fra forhaven.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til telefonmast, industrikvarter med skorstene samt landevej. Henset til de eksistrende, visuelle forhold vurderes den visuelle påvirkning fra anlægget ikke at have betydning for ejendommens værdi.

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 34,80 dB(A). Sammenholdt med trafikstøjen på ejendommen vurderes støjpåvirkningen fra anlægget ikke at have betydning for ejendommens værdi.

5.2.3. Genskinspåvirkning
I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet.

Opstiller oplyser, at der ikke er lavet beregninger af genskin, da panelernes overflade vender væk fra ejendommen hvorfor det årlige genskin fra solcellerne forudsættes at udgøre 0 timer og 0 minutter på beboelsesejendommen.

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 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



Lars Bracht Andersen
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. 15.02.1 for Herning Kommune.
- VVM-screeningsafgørelse af 29.02.2024.
- Byggetilladelse af 01.03.2024 Herning Kommune.
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk