

Dato
02-06-2026
J nr.
2023 - 12817
LCH/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab tilkendt

Der findes grundlag for at tilkende værditab

Taksationsmyndigheden, bestående af forperson Lisa Hjerrild og sagkyndige Morten Hindkjær, har truffet afgørelse i sagen om anmeldelse af værditab for ejendommen på Glejbjergvej 16, 6752 Glejbjerg i relation til solcelleanlæg Syd for Glejbjerg (herafter omtalt "anlægget"). Taksationsmyndigheden vurderer, at der i sagen findes grundlag for at tilkende værditab på:

Værditab: 75.000 kr.

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 skal betales af European Energy A/S, jf. VE-loven § 6, stk. 1, og forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Grundlaget for afgørelsen er nærmere beskrevet i det følgende.

Beskrivelse af anlægget

Adresse: Råkærsholmvej 4, 6670 Holsted
Matr. nr.: 4d, Terpling By, Åstrup

Af byggetilladelsen af 27. maj 2024 fremgår, at der er tale om en solcellepark på ca. 162 hektar med hegn, transformerstationer, og afskærmende beplantning og kabelanlæg til nettilslutning.

Anlægget blev nettilsluttet 1. januar 2026.



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, er disse indsat og behandlet i de relevante dele af afgørelsens begrundelse.

Taksationsmyndigheden 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

I vurderingen af et værditab fastsætter Taksationsmyndigheden først den handelsværdi, som beboelsesejendommen vurderes at kunne handles til, uden anlæggets opførelse (før-scenarie). Til brug for denne vurdering inddrages 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.

Værditabsvurderingen, der tager udgangspunkt i den fastsatte handelsværdi, er navnlig baseret på Taksationsmyndighedens observationer under besigtigelsen (udsynsgener) og de beregninger, som opstiller har udarbejdet om anlæggets genebidrag (støj, genskin/skyggekast). Eksisterende forhold fra før anlæggets opstilling indgår også i vurderingen, som f.eks. hvis området er præget af tekniske anlæg, vejstøj mv.

I det følgende redegøres for den fastsatte handelsværdi, efterfulgt af værditabsvurderingen.

Beboelsesejendommens værdi

Ved en *beboelsesejendom* forstås ifølge VE-lovens § 6, stk. 3 fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse. Ifølge bestemmelsen omfattes 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 derimod ikke i værdiansættelsen.

Taksationsmyndigheden har værdisat beboelsesejendommen til 800.000 kr. Dette er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, inklusive boligens nære udendørs opholdsarealer, hvilket omfatter ejendommens havearealer. Øvrige bygninger og arealer er ikke medtaget i

værdiansættelsen, da værditabsordningen kun omfatter bygninger godkendt til beboelse og udendørs opholdsarealer.

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom, opført i 1960 med et bebygget areal på 88 m², heraf 108 m² registreret som beboelse i BBR – fordelt på to plan.

Beboelsesarealet er indrettet som følger:

I stueplan:

- Mindre køkken.
- Stue med spiseplads og opholdsafdeling med sofagrube.
- Stort badeværelse med bruser og badekar, klinkegulv og gulvvarme.
- Entré med trappeopgang og trægulv.
- Bryggers med gulvvarme.
- Lille ekstra badeværelse.
- Overvejende trægulve og gipslofter.

Første sal:

- Fire værelser
- en fordelergang med repos/kontorplads.
- Alle med gulvtæpper. Loft til kip og ovenlysvinduer.

Boligen er opført i mursten, pudset og malet hvid. Tagbelægningen består af tagsten og vinduer er lavet af træ/alu samt Velux-vinduer på 1. sal. Opvarmning er med fastbrændselsfyr samt træpillefyr, og der er indlagt byvand. Afløb er nedsivningsanlæg.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer,

- Gårdsplads med indkørsel og parkeringsmuligheder.
- Have med græsplæne og bede.
- Vestvendt terrassemiljø, delvist overdækket.

Boligen fremtræder moderniseret og i generel stand lidt over middel. Dog beliggende tæt på lettere trafikeret landevej.

Værditabsvurdering

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af et eventuelt værditab bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller er pålagt at udarbejde for anlægget. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålingerne, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling på 75.000 kr.

Taksationsmyndigheden vurderer, at den visuelle påvirkning og genskinsgenen fra anlægget har en betydning, navnlig som følge af udsynet fra 1. sal og genskinspåvirkningen samme sted. Taksationsmyndigheden vurderer, at støjgenen ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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 anlægget er placeret øst for ejendommen, og at afstanden fra fotopunktet til anlæggets nærmeste og fjerneste tekniske elementer er henholdsvis 170 meter og 2.025 meter. Afstanden til anlæggets beplantningsbælte er opmålt til 153,35 meter. Der er dog ikke anført oplysninger om stammeomkreds for de udplantede arter eller angivet et tidspunkt for "fuldt udvokset".

Fra stueetagen er der fra entreen et skråt kig til anlægget gennem løvfældende beplantning, fra køkken er der ved tæt placering ved vinduet begrænset kig til anlægget gennem løvfældende beplantning, fra stuens vinduer er der ved tæt placering et skråt kig til anlægget gennem løvfældende beplantning.

Fra 1. sal er der fra trapperepos/kontorplads' første vindue ved trappen udsyn til anlægget mod øst delvis gennem løvfældende beplantning, hvor udsynet er tydeligere ved løvfald, samt fra det bageste vindue er der udsyn til anlægget mod øst. Fra de 2 midterste værelser kan anlægget ved tæt placering ved skråvinduer anes gennem løvfældende beplantning.

Fra de udendørs opholdsarealer er der fra forhaven udsyn til kanten af panelerne gennem løvfældende beplantning. Kanten fremstår tydeligt. Fra den øvrige have, terrasse og tidligere trampolinplads, ses anlægget, og særligt den øverste kant af panelerne, gennem løvfældende beplantning. Fra gårdspladsen er der kig til anlægget gennem løvfældende beplantning.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle gene har en betydning for værdien af beboelsesejendommen, og der er herved navnlig lagt vægt på, at der er udsyn til anlægget fra flere af boligens rum og særligt fra 1. sals trapperepos/kontorplads. Det er dog også tillagt vægt, at en ikke ubetydelig del af udsynet til anlægget er gennem løvfældende beplantning, særligt fra stueetagen og flere af de udendørs opholdsarealer.

Det er dog også indgået i vurderingen, at der i dag er udsyn til to højspændingsmaster og ledninger. Den nærliggende landevej ligger tæt ved haven og ved besigtigelsen kunne noget trafikstøj høres.

Støjpåvirkning

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

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra anlægget er beregnet til 36,8 dB (A) dag/aften og nat. 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) eller nat.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjpåvirkningen ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen, som følge af at der ikke ved beregningerne er taget højde for mellemliggende beplantning og andre støjkilder, som bl.a. er den nærliggende landevej med noget trafik.

Genskin

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

Ifølge beregningerne vil det årlige genskin fra solcellerne, uden foranliggende beplantning, udgøre 37 timer og 5 minutter på beboelsesejendommen. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden medio marts til primo september i tidsrummet ca. kl. 05:45 til ca. kl. 07:00.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen har en betydning for værdien af beboelsesejendommen, navnlig som følge af genevirkningen på 1. sal i morgentimerne.

Vejledning

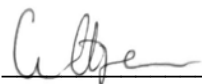
Genoptagelse

Afgørelsen kan påklages til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. En genoptagelse kræver almindeligvis, at der findes at være 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 ejer 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 betalings-tidspunktet.

Med venlig hilsen



Lisa Hjerrild
Forperson for Taksationsmyndigheden

og

Morten Hindkjær
Sagkyndig

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