

**Dato**  
02-06-2026  
**J nr.**  
2023 – 12458  
LCH/Lnkkg

Sendt med digital post

## Afgørelse om værditab ikke tilkendt

### Der findes ikke 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 Øster Vejrupvej 14, 6740 Bramming i relation til solcelleanlægget Syd for Glejbjerg (herefter omtalt "anlægget"). Taksationsmyndigheden vurderer, at der ikke er grundlag for at tilkende værditab.

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.

### 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](http://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 besigtigelsen 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, lys/skygge). 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 1.100.000 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 år 1880 med til- og ombygningsår 1985 og med et bebygget areal på 150 m<sup>2</sup>, heraf 214 m<sup>2</sup> registreret som beboelse i BBR – fordelt på 2 plan.

Beboelsesarealet er indrettet som følger:

Indretning – Stueplan:

- Bryggers
- Soveværelse
- Værelse.
- Badeværelse med spa, klinkegulv og gulvvarme.
- Køkken-alrum med gulvvarme
- Stue.
- Udestue

Første sal:

- Soveværelse.
- Repos.
- Badeværelse med sauna, linoliumsgulv og trægulv.
- Gennemgangsværelse.
- Stort opholds-/stuerum med tekøkken og adgang til svalegang.

Boligen er opført i røde mursten med tagbelægning af tagsten. Vinduerne er i PVC. Opvarmning sker med jordvarme suppleret med solvarme og brændeovn. Der er egen vandboring og afløb sker via nedsivning til sivedræn. Endvidere forefindes et 6 kW solcelleanlæg til elproduktion etableret i 2012.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer i form af:

- Sydvendt terrasse med vindfang og delvis overdækning.
- Gårdsplads mod nord.
- Have med græsplæne.

Boligen fremstår velholdt og fremtræder i generel stand over middel.

### *Værditabsvurdering*

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af et eventuelt værditab lagt vægt på egne observationer samt de opmålinger og beregninger, som opstiller har leveret. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålingerne, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling.

Taksationsmyndigheden vurderer, at der ikke vil forekomme genskin fra anlægget af betydning for boligens værdi, ligesom støjniveauet ikke findes at have en indvirkning

på værdien. Da der heller ikke er visuelt udsyn til anlægget, er det samlet set Taksationsmyndighedens vurdering, at anlægget ikke påvirker beboelsesejendommens værdi.

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 nord for ejendommen, og at afstanden fra fotopunktet til anlæggets nærmeste og fjerneste tekniske elementer er henholdsvis 204 meter og 1.885 meter. Afstanden til anlæggets beplantningsbælte er opmålt til 187,97 meter. Der er dog ikke anført oplysninger om stammeomkreds for de udplantede arter eller angivet et tidspunkt for "fuldt udvokset".

Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der ikke fra boligen eller de nære udendørs opholdsarealer er udsyn til anlægget.

Da anlægget ikke er synligt fra beboelsen eller de nære udendørs opholdsarealer, vurderer Taksationsmyndigheden, at der ikke vil være et værditab som følge af en eventuel visuel påvirkning fra anlægget.

#### Støjpåvirkning

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

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra anlægget er beregnet til 33,5dB (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).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjpåvirkningen ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Hertil bemærkes, at der ved besigtigelsen var trafikstøj fra den nært liggende motorvej, som vurderes at vil sløre en eventuel støj fra anlægget. Der er derfor lagt vægt på, at støjen fra motorvejen vil sløre støjpåvirkningen fra solcelleanlægget.

#### 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 9 timer og 29 minutter på beboelsesejendommen. Genskinnet vil

kunne forekomme i perioden primo maj til primo august i tidsrummet ca. kl. 18:30 til ca. kl. 19:30 fra solpanelerne placeret nord for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den beregnede genskinspåvirkning ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen, da der ikke er udsyn til anlægget fra beboelsesejendommen med eventuel genskinsgener til følge.

## **Vejledning**

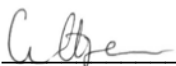
### *Genoptagelse*

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](http://www.taksationsmyndigheden.dk)).