



Sendt med digital post

Dato
02-06-2026
J nr.
2023 - 12826
LCH/Lnkkg

Afgørelse om værditab og salgsoption ikke tilkendt

Der findes ikke grundlag for at tilkende værditab eller salgsoption

Taksationsmyndigheden, bestående af forperson Lisa Hjerrild og sagkyndige Morten Hindkjær, har truffet afgørelse i sagen om anmeldelse af værditab for ejendommen på Glejbjergvej 5, 6752 Glejbjerg i relation til Solcelleanlæg Syd for Glejbjerg (herefter omtalt "anlægget"). Taksationsmyndigheden vurderer, at der ikke er grundlag for at tilkende værditab. Eftersom der ikke gives værditab, kan der ikke tilkendes 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). Reglerne om salgsoptionen står i VE-lovens § 6 a. Det følger nærmere af VE-lovens § 6 a, stk. 1, at salgsoptionen forudsætter tilkendt værditabskompensation.

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, observationer under besigtigelsen, området, oplysninger i BBR, beboelsesejendommens beliggenhed og områdets karakter, samt en vurdering af omsætnings-hastigheden for 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 genepåvirkninger (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 300.000 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.

Beboelsesbygningen er et stuehus til en landbrugsejendom, opført i 1976 med et bebygget areal på 170 m², heraf 170 m² registreret som beboelse i BBR – i ét plan. Beboelsesarealet er indrettet som følger:

- Bryggers
- Køkken
- Spisestue
- Stue
- Tre værelser.
- Badeværelse
- Entré

Boligen er opført i røde mursten med eternittag. Vinduer af træ. Opvarmning sker med oliefyr suppleret med fastbrændselsfyr. Der er alment vandforsyningsanlæg (byvand), og afløb sker via mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, herunder tilgroet have og terrasse.

Boligen fremstår i stand noget under middel til dårlig indvendig og lidt under middel udvendig.

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. Den visuelle gene til anlægget er meget begrænset, og den vurderes som uden betydning for boligens værdi. Der er i vurderingen taget hensyn til områdets eksisterende tekniske installationer, herunder udsynet til højspændingsmaster, eksisterende vejanlæg såvel som støjbidraget fra disse kilder.

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 130 meter og 1.987 meter. Afstanden til anlæggets beplantningsbælte er opmålt til 114,01 meter. Der er dog ikke anført oplysninger om stammeomkreds for de udplantede arter eller angivet et tidspunkt for, hvornår det er "fuldt udvokset".

Fra boligens opholdsstue og terrasse ved opholdsstuen kan anlægget delvis skimtes gennem tæt beplantning.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle gene er så begrænset, at den er uden betydning for værdien af beboelsesejendommen. Hertil bemærkes, at mellemliggende bygninger og tæt/vild beplantning i vidt omfang skærmer for udsyn til anlægget fra boligen og de nære udendørs opholdsarealer.

Støjpåvirkning

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

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra anlægget er beregnet til 37 dB dag/aften og nat. Det bemærkes til støjberegningerne, at opstiller har taget udgangspunkt i et fuld drift-scenarie hele døgnet, og at der således ikke er korrigeret for tidspunkter af året med mindre sol (eller overskyede dage), eller når det er nat.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering at støjpåvirkningen ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen som følge af mellemliggende bygninger og nærheden til vejen. Ved besigtigelsen noterede Taksationsmyndigheden sig, at der var trafikstøj fra vejen.

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 17 timer og 7 minutter på beboelsesejendommen. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden medio marts til ultimo maj i tidsrummet ca. kl. 6.00 til ca. kl. 7.00 og fra medio august til ultimo oktober i tidsrummet ca. kl. 6.00 til ca. kl. 7.00 fra solpanelerne placeret nordligt i anlægget.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering at genskinsgenen ikke har en betydning for værdien af beboelsen, som følge af de mellemliggende bygninger og tæt beplantning.

Vejledning

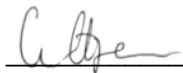
Genoptagelse

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).