

Dato
27-04-2026
J nr.
2021 - 8699
FRW/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

Du har den 11. maj 2021 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning og salgsoption vedrørende Langs vejlevej 9, 4970 Rødby, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Lidsø, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Frederik Waage og den sagkyndige Flemming Bentzon, 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 pådrages et værditab på 450.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 1.500.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. Du har derfor ret til at få værditabet betalt af European Energy, som er opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 1. Erstatningen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 2.000.000 kr., som opstiller er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1. Du kan i afgørelsens afsnit 4 læse nærmere om, hvilke dele af ejendommen, der indgår i salgsoptionen.

Du skal senest den 27. oktober 2026 meddele opstiller, at du vil anvende salgsoptionen. Fristerne følger af VE-lovens § 6 a, stk. 5, og beregnes navnlig ud fra tidspunktet for anlæggets første producerede kilowatt-time, hvilket ifølge opstiller skete den 8. juli 2025.

Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning, jf. bemærkningerne til § 6 a i forslaget til VE-loven. Udbetalt værditab vil blive modregnet i salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 2. pkt.

Det fastsættes som vilkår for salgsoptionen, at:

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- *Ejer skal drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen*

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 om at drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen, varetages et hensyn til at sikre overensstemmelse mellem forudsætningsbagvurderingen og forholdene på det senere tidspunkt, hvor opstiller eventuelt overtager ejendommen.

Det bemærkes, at vilkår for salgsoptionens indfrielse aftales mellem ejer og opstiller, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 1. pkt.

2. Sagens VE-anlæg

Lidsø er en solcellepark på ca. 213 hektar og producerer årligt samlet 149 MW (AC rating).

Tre lodsejere har lagt jord til solcelleparken, som er opdelt i syv delområder. Der er anvendt solcelletyperne fixed tilt og tracker.

Projektet er udviklet af European Energy i tæt dialog med Lolland Kommune.

Lokalplanen blev vedtaget i 2020, hvorefter man gik i gang med planlægningsarbejdet.

Der blev udstedt byggetilladelse i oktober 2023, og man gik i gang med byggeri i januar 2024, hvorefter anlægsarbejdet foregik indtil sommeren 2025, hvor solcelleanlægget var færdigbygget.

Lidsø blev fuldt ibrugtaget d. 8. juli 2025.

I 2025 blev Lidsø overdraget til det svenske selskab Alight, men European Energy driver fortsat parken.

3. Sagens oplysning

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

Taksationsmyndigheden 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.

Ifølge VE-lovens § 6, stk. 1 skal den, der ved opstilling af anlægget forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi.

Ved beboelsesejendommen 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. Værdien af øvrige bygninger og fjernere dele af ejendommen, f.eks. marker, udhuse, staldbygninger mv. indgår således ikke.

Efter VE-lovens § 6 a, stk. 1 og 2, skal den, der forårsager et værditab på en beboelsesejendom tilbyde ejeren at købe ejendommen ved salgsoption, hvis beboelsesejendommen er helt eller delvist beliggende i en afstand af op til seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle eller 200 meter fra nærmeste solcelleanlæg, og Taksationsmyndigheden har tilkendt værditabsbetaling på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan salgsoptionen beløbsmæssigt nedsættes eller bortfalde.

I forbindelse med salgsoption er det ejendommen – ikke blot beboelsesejendommen – som opstilleren af VE-anlægget skal tilbyde at købe, jf. § 6 a, stk. 1. Opstilleren skal med andre ord tilbyde at købe den matrikel, som beboelsen er opført på. Er der noteret flere matrikler på ejendommen, er det således kun en delmængde af den samlede ejendom, der indgår i værdiansættelsen af salgsoptionen, inklusive opførte bygninger og anlæg, der er afgrænset ved skellet for den matrikel, hvor beboelsen ligger. De øvrige dele af ejendommen indgår ikke i salgsoptionen. Denne delmængde af ejendommen omtales herefter ”beboelsesmatriklen”.

Ejeren skal senest 1 år efter anlæggets første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, at ejeren ønsker at gøre brug af salgsoptionen. Tidsfristen er dog for landbrugsejendomme altid mindst 6 måneder og for øvrige ejendomme altid mindst 3 måneder fra det tidspunkt, hvor Taksationsmyndighedens afgørelse efter § 7 foreligger.

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

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.500.000 kr. værd i handel ogandel. 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.

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).

5.1.2. Beboelsesmatriklen

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesmatriklen på matrikel nummer 2a, hvor beboelsesejendommen er opført, er ca. 2.000.000 kr. værd i handel ogandel.

Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi på besigtigelsestidspunktet af beboelsesmatriklen, som definereret i reglerne om salgsoption, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit 4.

I forbindelse med vurderingen af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne om beboelsesejendommen beskrevet ovenfor til grund. I til-læg dertil er følgende lagt til grund om beboelsesmatriklen i øvrigt:

Landbrugsejendom med et samlet areal på 149,60 ha jord, incl. ejendomme. Areal i markplan udgør 140,30 ha og øvrige arealer 9,29 ha. Der har tidligere været svinedrift på ejendommen. Nu drives ejendommen som agerbrug. Hovedbygning har et bebygget areal på 220 kvm, hvoraf 150 kvm er indrettet til beboelse.

Beboelsesbygningen er opført i år 1875, i gule sten med naturskifertag.

Ejendommen er moderniseret i år 2017, bl.a. med jordvarmeanlæg og nye vinduer. Bygningen er opført med kampestensfundament.

Stueplan indeholder stort bryggers med varmeinstallationen, rummeligt spisekøkken (ligeledes fra år 2017) med spiseplads og udgang til stor sydvendt terrasse. Fra Spisebordet og vinduesparti er der udsigt over haven og mod solcelleanlæg.

Teknikrum med gulvvarmestyring. Stor vinkelopholdsstue med vinduer mod have og solceller. Lille stue/kontor vendt mod gårdsplads. Nydeligt nyere brusebadeværelse, ligeledes med vindue mod have og solceller. Stor hall med vindfang og trappe til 1. sal.

Førstesalen er ikke moderniseret og indeholder ældre badeværelse samt soveværelse, begge med "stor" udsigt over solcelleanlæg. Endvidere stort uudnyttet loft.

Til ejendommen hører 2 svinestalde som p.t. ikke er i drift. Endvidere stor lade.

Alle i god stand men med bølgeeternittag (asbest).

Den samlede ejendom fremtræder generelt meget velholdt.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesmatriklen taget hensyn til beliggenhed og karakter, boligens og matriklens (inklusive bygninger) generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på

ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen.

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 pådrages et værditab på 450.000 kr. 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 er meget dominerende på beboelsesejendommens udenomsarealer, herunder terasser og have.

Udsigten til anlægget er ligeledes dominerende fra de primære indendørs opholdsarealer, herunder køkken, spiseplads og den store opholdsstue.

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 200 meter, og at anlægget er placeret vest og syd for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 200 meter.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum:

Fra ejendommens køkken og spiseplads opleves et klart visuelt indtryk af, at man er omgivet af solcelleanlægget. Anlægget fremstår særligt markant i højre side, når man ser ud gennem stuevinduet.

Også fra stuen er der direkte udsyn til solcellefelterne gennem vinduet mod syd.

Fra badeværelset på overetagen er der udsigt til store dele af solcelleparken, hvilket bidrager til en tydelig fornemmelse af anlæggets omfang. Ejeren har oplyst, at parabolmodtagelsen har været påvirket, hvilket har nødvendiggjort opsætning af en ny antenne.

Fra soveværelset er der tilsvarende fuld udsigt til solcelleanlægget, dog delvist afskærmet af enkelte træer og bevoksning i forgrunden.

Fra badeværelset i underetagen er der ligeledes mulighed for at se dele af anlægget, og fra garagen er der udsyn både til den omkringliggende bevoksning og til selve solcellefelterne.

Ejendommen har en stor og velholdt frugthave, der fremstår rummelig med betydelig beplantning. Den tætte bevoksning skærmer i nogen grad for udsynet til anlægget. Fra en væsentlig del af haven er solcellerne ikke synlige på grund af den kraftige vegetation, mens de dog fortsat er tydelige fra de mere åbne dele af grunden.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til åbne marker.

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 35,90 dB(A).

5.2.3. Genskinspåvirkning

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

Ifølge beregningerne udgør det årlige genskin fra solcellerne uden foranliggende beplantning 7 timer og 40 minutter på beboelsesejendommen. Genskinnet kan forekomme i perioden januar til medio marts i tidsrummet ca. kl. 14:00 til ca. kl. 18:15, fra medio oktober til januar i tidsrummet ca. kl. 14:30 til ca. kl. 18:00 og fra primo april til september i tidsrummet ca. kl. 18:00 til ca. kl. 19:00 fra solpanelerne placeret vest og syd for ejendommen.

6. Vejledning

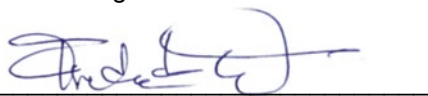
6.1. Genoptagelse

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/I 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



Frederik Waage
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. 360-119 Lolland Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017-2029
- Afgørelse om ikke VVM pligt af 21. januar 2021
- Byggetilladelse af 9. oktober 2023, Lolland Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk
- Oplysninger om § 3 jord, hektarstøtte og miljøtilladelse