

Dato
12-06-2026
J nr.
2024 - 1989
LBA/Lnkkq

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

I har den 21. december 2023 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning vedrørende Viborgvej 313, 7840 Højslev, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Vinkel, herefter kaldet "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af forpersonen Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Heidi Thorsen, 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 85.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 1.450.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. I har derfor ret til at få værditabet betalt af BioCirc Group ApS, 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.

2. Sagens VE-anlæg

Projektet består af et projektområde på ca. 55 ha i erhvervsområdet ved Vinkel Biogas. Lokalplanen tillader solceller i op til 4,5 meters højde, men der er etableret ca. 53 ha fastmonterede solceller med en maksimal højde på 3,2 meter opstillet på lige parallelle rækker i øst-vestgående retning, hvor panelerne konstant vender mod syd.

Solcelleparken har en installeret effekt på ca. 45 MW og forventes årligt producere ca. 45 GWh.

Der er etableret en transformerstation og beplantningsbælter i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

3. 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.

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 størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Opstilleren skal betale en tilkendt værditabserstatning til ejeren, jf. § 6, stk. 1.

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.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndighedens vurdering af, om ejer skal tilkendes værditabserstatning 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.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi. 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. 1.450.000 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 registreret som et stuehus til landbrugsejendom med et grundareal på 89.700 m². Boligen er opført 1 år 988 i brune mursten, betontagsten og trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 150 m² i ét plan. Boligen består af stort bryggers, 3 værelser og badeværelse med bruseniche. Fra bryggers er adgang til køkken med spiseplads, udgang til stor sydvendt terrasse og haven. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, hvorfra der er adgang til badeværelse og soveværelse med udgang til nordvendt terrasseområde. Udover beboelsen er medtaget 66 m² garage.

Ejendommen fremtræder velholdt.

I denne vurdering er medtaget de nære udendørs opholdsarealer, der ligger naturligt i tilknytning til ejendommen.

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, beregninger og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 85.000 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 den visuelle påvirkningen vurderes at have en vis betydning for ejendommens værdi, mens støjpåvirkningen fra anlægget ikke vurderes at have betydning for ejendommens værdi. Opstillers beregninger viser, at ejendommen ikke påføres gener i form af genskin fra anlægget.

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 948 meter, og at anlægget er placeret nord for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 939 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være 3 meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum: Køkken med spiseplads, børneværelse samt bryggers. Fra disse rum er der frit udsyn til anlægget. Fra soveværelse (med havedør) er der et yderst begrænset udsyn til anlægget, idet udsynet skærmes af garagen.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget hele vejen rundt om beboelsesbygningen. Fra haven bag beboelsesbygningen bemærkes det dog, at eget solcelleanlæg på ejendommen fremstår meget synligt, og at udsynet til anlægget fra disse dele af ejendommen derfor ikke vurderes at have betydning for ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at anlægget på grund af terrænforholdene vil forblive i nogen grad synligt også efter, at beplantningsbæltet er vokset op.

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 28,00 dB(A). Støjpåvirkningen vurderes ikke at have betydning for ejendommens værdi. Det bemærkes i den forbindelse, at ejendommen oplever trafikstøj fra den nærliggende landevej.

5.2.3. Genskinspåvirkning

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

Ifølge opstillers beregninger er ejendommen ikke udsat for gener i form af genskin fra anlægget.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

I kan rette henvendelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at 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, 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.

6.3. Gebyrtilbagebetaling

Idet der er tilkendt værditabserstatning, og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til NemKonto tilhørende [REDACTED], som er anført som kontaktperson i forbindelse med behandling af værditabssagen.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Forperson 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. 329 for Skive Kommune
- Kommuneplantillæg 2024-2036 Skive Kommune
- VVM-Screening for solcelleanlæg ved Vinkel, Skive Kommune, 06. oktober 2023
- Byggetilladelse af 11. september 2024 Skive Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk