[redacted]

Dato 07.08.2026
J nr. 2024-1339
LCH / Jlmlm

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

Kære Brian

Der findes grundlag for at tilkende værditab og salgsoption

Taksationsmyndigheden bestående af forperson Lisa Hjerrild og sagkyndig Morten Hindkjær har truffet afgørelse i sagen om anmeldelse af værditab for ejendommen på Hovedvejen 22, 6261 Bredebro i relation til Solcelleanlæg Bredebro (herefter omtalt "anlægget"). Taksationsmyndigheden vurderer, at der i sagen findes grundlag for at tilkende værditab og salgsoption på:

- Værditab: 375.000 kr.
- Salgsoption: 1.900.000 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).

Værditab skal betales af E2B ApS, jf. VE-loven § 6, stk. 1, og forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Salgsoptionen kan påberåbes overfor opstilleren, som derved pålægges at købe ejendommen til den fastsatte salgsoptionsværdi, jf. VE-lovens § 6 a. Ejer skal senest 18. februar 2027 (1 år efter nettilslutningen) meddele opstiller at ville anvende salgsoptionen. Salgsoptionen bortfalder efter denne dato. Fristerne følger af VE-lovens § 6 a, stk. 5.

Grundlaget for afgørelsen samt vilkår for salgsoptionen er nærmere beskrevet i det følgende.

Beskrivelse af anlægget

Projektområdet er placeret umiddelbart nordøst for Bredebro by. Mod syd afgrænses området af Løgumklostervej og mod øst af Hovedvej A11.

Projektområdet har en størrelse på i alt ca. 64,4 ha, som disponeres til selve solenergianlægget og de tilhørende tekniske anlæg samt plantebælter/levende hegn.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Det følger af byggetilladelsen af 24. juni 2024 at anlægget omfatter etablering af solcellepark på 3 matrikler med tilhørende transformerstation.

- Matrikel 152 Kumled, Brede: Solcelleareal på 206.069 m².
- Matrikel 142 Kumled, Brede: Solcelleareal på 89.508 m².
- Matrikel 154 Kumled, Brede: Solcelleareal på 4.901 m².

Af lokalplanen fremgår det, at solenergianlægget etableres med ensartede solpaneler, der monteres på parallelle rækker af stativer. Stativerne etableres i øst-vestgående retning, så at solpanelerne orienteres mod syd.

Det er omkring anlægget anlagt afskærmende beplantningsbælter med en bredde på 3-10 meter. Plantebælterne består fortrinsvis af hjemmehørende arter og er en blanding mellem buske og træer. Det fremgår af besigtigelsesmaterialet for ejendommen, at der syd for Hovedvejen 22 er plantet et bælte med tre rækker med en blanding af:

- Store træer: Stilk-eg, vinter-eg og skovfyr
- Mindre træer: Mirabel, Fuglekirsebær, Alm. Røn, Alm. Vildæble og Alm hvidtjørn
- Buske: Hunderose, Alm. Gedeblad, Benved, Fjeldribs, Alm. Hyld, Alm. Syren, Alm hassel, Slåen, Kvalkved.



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.

Takstionsmyndigheden 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 eller 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, herefter for værditabsvurderingen og sidst salgsoptionen.

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.

Taksationsmyndighedens har værdisat beboelsesejendommen til kr. 1.500.000. 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 1790 med til- og ombygningsår 1988, med i alt 200 m² beboelsesareal registreret i BBR – fordelt på 2 plan. Boligen består af seks beboelsesgodkendte rum jf. BBR. Beboelsesarealet er indrettet som følger:

Stueplan er indrettet med:

- Bryggers med klinkegulv,
- køkken-alrum med vinkelstue, trægulve, rustikloft og synlige bjælker,
- badeværelse med gulvvarme,
- entré med udgang til haven og
- kontor.

Første sal er indrettet med:
- Stue,
- badeværelse,
- soveværelse og
- to værelser.

Øvrige forhold
Boligen er opført i mursten – hvidpudset og med rødt tegltag. Vinduer er PVC. Opvarmning sker med træpillefyr og fastbrændselsfyr. Der er privat vandforsyningsanlæg (byvand), og afløb sker via mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (ejer oplyser, at der er septiktank). Der er etableret et 6 kW solcelleanlæg til elproduktion i 2012.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer der består af:

- Gårdhavemiljø med åben- og overdækket terrasse og lille græsplæne med legeareal.
- Parklignende have og terrasse mod syd.

Boligen fremstår løbende moderniseret og i generel stand lidt over middel.
Det bemærkes dog, at ejendommen er beliggende tæt til trafikeret hovedlandevej.

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 pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling på kr. 375.000.

Taksationsmyndigheden vurderer, at værditabet kan henføres til den visuelle gene fra anlægget, mens støjpåvirkningen ikke vil have en indvirkning på beboelsesejendommens værdi. Det er lagt til grund for afgørelsen, at der ikke er en genskinspåvirkning, som kan have en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Værditabet henføres til den visuelle gene som følge udsynet fra boligen til anlægget, som ikke vurderes ubetydelig for boligens værdi. Der er herved navnlig lagt vægt på et markant udsyn mod syd over anlægget fra boligens sydvendte rum i stueetagen og på første sal, såvel som fra havearealerne mod syd, som har tydeligt udsyn til anlægget og det kommende beplantningsbælte. Dette skyldes særligt anlæggets

nære placering i forhold til ejendommen. Der er i disse vurderinger dog også taget hensyn til områdets eksisterende tekniske installationer, herunder udsynet til eksisterende installationer, vejanlæg såvel som støjbidraget fra disse kilder, særligt fra hovedvej A11.

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 syd for ejendommen, og at afstanden fra fotopunktet til anlæggets nærmeste og fjerneste tekniske elementer er henholdvis 38 meter og 1.240 meter. Afstanden til anlæggets beplantningsbælte fra fotopunktet er opmålt til 20 meter.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum:

I stueetagen er der fra spiseplads ved køkken delvis skærmet udsyn til anlæg gennem stuens vinduer mod syd, dog til dels gennem løvfældende beplantning og afhængig af placering. Fra stue er der udsyn gennem vinduer og terrassedør til anlægget. Afhængig af placering er udsynet frit og/eller gennem løvfældende beplantning ved terrasse og i haven. Fra badeværelset er der frit udsyn til anlæg gennem haven, og det bemærkes at vinduet ikke er matteret. Fra kontoret og "den pæne entre" er der frit udsyn gennem haven til anlægget.

På første sal er der fra badeværelset frit udsyn over haven til/over anlægget. Fra soveværelset er der frit udsyn til anlægget gennem skråvindue, og fra 1 værelse er der delvis frit udsyn over haven til anlægget, idet udsynet til dels er skærmet af løvfældende beplantning. Anlægget fremstår markant i udsigten mod syd.

Fra terrassen og haven mod syd er der udsyn til anlægget gennem haven og over lav hæk. Afhængig af placering er udsynet frit henholdsvis skærmet af løvfældende beplantning.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra anlægget har en væsentlig betydning for beboelsesejendommens værdi. Der er herved navnlig lagt vægt på, at udsynet til anlægget er fra boligens opholdsrum og værelser mod syd, hvorfor anlægget er synligt fra en stor del af boligen, hvoraf noget af udsynet dog er gennem løvfældende beplantning. Efter løvfald vil udsynet fremstå mere tydeligt. Det er Taksationsmyndighedens vurdering af at udsynet til anlægget fremstår markant og dominerende fra den sydvendte have.

Beplantningsbæltet anses efter praksis som en del af anlægget og vil i udvokset tilstand være markant fra beboelsesejendommen med potentielle skyggevirkninger som følge af nærheden mellem beboelsen og anlægget. Der er ikke i lokalplan 170-

150 angivet en maksimalhøjde, men at beplantningsbæltet, når det er fuldt udvokset, i forbindelse med vedligehold, må beskæres til en højde på min. 3 meter. Beskæringen må dog ikke være permanent men må alene ske for at vedligeholde og optimere tilstanden af beplantningsbæltet. Med den oplyste artssammensætning, herunder stilk-eg, vinter-eg og skovfyr, må det forventes, at beplantningsbæltet kan opnå en ikke ubetydeligt højde i perioder, hvor det ikke er nybeskåret. Taksationsmyndigheden bemærker, at det i besigtigelsesmaterialet er anført, at plantebæltet om 8 år forventes at være ca. 3 meter højt, og dermed højere end panelerne. Det anføres samtidig i materialet, at der på grund af artsrigdommen i plantebæltet vil der være variationer i højden, men hovedparten af planterne forventes at være 3 meter høje om 8 år.

Fra bunden af haven er der udsyn til højspændingsledninger. Ved besigtigelsen blev det bemærket, at der var trafikstøj fra Hovedvejen.

Støjpåvirkning

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

Den samlede støjbelastning på beboelsesejendommen fra anlægget er beregnet til 29 dB i haven og 30 dB på første sal. Det fremgår af støjberegningerne, at opstiller har taget udgangspunkt i et fuld driftscenarie, og at der således ikke er korrigeret for tidspunkter af året med mindre sol, overskyede dage eller støjbelastningen om natten.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjgenen fra anlægget ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der er herved navnlig lagt vægt på niveuet af støj, som ligger et stykke fra grænseværdierne, og da der i forvejen er en vis mængde trafikstøj fra hovedvejen, som en ”konkurrerende” støjkilde.

Genskin

I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt opstillers oplysninger til grund for afgørelsen, hvoraf det fremgår, at beboelsesejendommen ikke vil kunne opleve en genskinspåvirkning fra panelerne.

Alle paneler er sydvendte og af denne grund er det bagsiden af panelerne, der vender mod beboelsesejendommen på Hovedvejen 22, hvilket også er beskrevet i opstillers besigtigelsesmateriale og fremgår af besigtigelsesmaterialets foto 5. Taksationmyndigheden har på denne baggrund lagt det til grund for denne afgørelse, at der ikke vil være en genskin på beboelsesejendommen, som kan påvirke beboelsesejendommens værdi.

Salgsoption

Der er anmeldt salgsoption. Ejendommen er beliggende inden for afstandsgrænsen i VE-lovens § 6 a, stk. 2. Eftersom der er tilkendt et værditab, skal Taksationsmyndigheden således træffe afgørelse om dette.

Salgsoptionen omfatter ifølge VE-lovens § 6 a, stk. 1 *ejendommen*.

Salgsoptionen fastlægges ud fra samme principper som nævnt ovenfor på side 3. Taksationsmyndigheden har vurderet, at ejendommen der er beliggende på matrikelnummer 0029 Vollum, Brede, er kr. 1.900.000 værd i handel og vandel. I ansættelsen af salgsoptionen indgår, udover værdien af beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer som ansat ovenfor, også den fulde matrikel på 7.925 m^2 samt alle bygninger herpå. Dette inkluderer:

Udbygninger

- Anden bygning til landbrug, opført i 1959 på 240 m². Røde mursten og rødt tegltag. Bygningen er sammenbygget med boligen og indrettet med garage og fyrrum, gildesal, værelse til beboelse (ej registreret boligareal i BBR), grovkøkken, flere disponible rum og førstesalen benyttes til opbevaring. Bygningen fremstår i stand over middel.

- Lade opført i 1923 på 96 m², der er indrettet til isoleret værksted med smøregrav, lift og aluport med el-hejs. Fremstår i stand lidt over middel.

- Anden bygning til landbrug/garage, opført i 1900 på 72 m², der benyttes som brændeskur og fremstår i middel stand.

Den samlede beboelsesmatrikel er på 7.925 m², der henligger med beboelse, bygninger, gårdsplads, græsplæner, beplantning, juletræer mv.

Det fastsættes som vilkår for salgsoptionen, at: e**jer 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 forudsætningerne bag vurderingen og forholdende på det senere tidspunkt, hvor opstiller eventuelt overtager ejendommen. Det bemærkes, at vilkår for salgsoptionens indfrielse aftales mellem ejer og opstiller, jf. VE-lovens § 6a, stk. 6, 1. pkt.

Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning, jf. bemærkningerne til VE-lovens § 6a.

Udbetalt værditabsbetaling vil blive modregnet i salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 2. pkt.

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 betalingstidspunktet.

Med venlig hilsen

Lisa Hjerrild
Forperson for Taksationsmyndigheden

og

Morten Hindkjær
Sagkyndig

(Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk). Kopi sendes til opstiller.