[redacted]

Dato
14-08-2026
J nr.
2024 - 1267

OWP/lbp

Sendt med digital post

Denne afgørelse erstatter den tidligere fremsendte afgørelse af 13. august 2026. Det er konstateret, at der i den tidligere afgørelse ved en fejl var angivet et forkert ejerforhold for projektet. Ejerforholdet er derfor korrigeret i nærværende afgørelse. Det bemærkes, at **den eneste ændring i forhold til den tidligere afgørelse vedrører ejerforholdet**. Den øvrige tekst i afgørelsen er uændret.

Afgørelse om værditab

Der findes grundlag for at tilkende værditab

Taksationsmyndigheden, bestående af forperson Ole Windahl Pedersen og sagkyndige Morten Hindkjær, har truffet afgørelse i sagen om anmeldelse af værditab for ejendommen på Nedergårdsvej 12, 7130 Juelsminde i relation til solcelleanlægget Glud (herefter omtalt "anlægget"). Taksationsmyndigheden vurderer, at der i sagen findes grundlag for at tilkende værditab på:

Værditab: 200.000 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).

Værditabet skal betales af **Juelsmindehalvøens Solar A/S**, jf. VE-loven § 6, stk. 1, og forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Grundlaget for afgørelsen er nærmere beskrevet i det følgende.

Beskrivelse af anlægget

Adresse: Skolevej 2 B, 7130 Juelsminde
Matrikel nr.: 3H, STOURUP BY, SKJOLD

Det fremgår af sagens oplysninger, at projektet omfatter opstilling af solcelleanlæg på et areal der omfatter cirka 52 hektar, der forventes at få en installeret effekt på cirka 50 MWp med en årlig strømproduktion på cirka 50.000 MWh, svarende til et elforbrug for cirka 11.100 husstande, med et forbrug på 4.000 kWh/år.

Sekretariat for Taksationsmyndighede

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Anlægget blev nettilsluttet den 24. marts 2026.



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.

Den 13. maj 2026 samledes Taksationsmyndigheden ved Nedergårdsvej 12, 7130 Juelsminde. Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling var formanden og den sagkyndige samt Ulla Steen, som også er formand. Fra Sekretariatet for Taksation myndigheden mødte Lone Ingvartsen og Louise Beatrice Nørholm.

Ejeren, [redacted] var til stede.

For opstilleren mødte Kenn H. B. Frederiksen fra Unison Energy Partners ApS.

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/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, 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.

Taksationsmyndighedens har værdisat beboelsesejendommen til 2.300.000 kr. Dette er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte kvadratmeter af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, inklusiv 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 fritliggende hus, opført i 2013 med et bebygget areal på 140 m², heraf 175 m² registreret som beboelse i BBR – fordelt på 2 plan.

Det bemærkes, at i BBR er der lavet følgende bemærkning til bygning 1:
• der foreligger uafsluttet byggesag – mangler energimærkning, jf. byggetilladelse

Beboelsesarealet er indrettet som følger:

Indretning – Stueplan

• Entré med adgang fra overdækket terrasse
• Stort køkken/alrum med klinkegulv og rustik loft
• Værelse med hems
• Badeværelse i forbindelse med soveværelse
• Vinrum
• Bryggers

Første sal
• Værelse

Boligen er opført i letbetonsten, pudset og malet hvid, med betontagsten. Vinduer er i træ-alu.
Opvarmning sker med varmepumpe (jordvarme). Der er privat vandforsyningsanlæg, og afløb er nedsivning til sivedræn.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer der består af:
• Gårdspladsmiljø
• Have med plæne og flere hyggekroge
• Haveanlæg med lysthus i bunden af haven

Boligen fremstår i generel stand over middel.

Ejendommen er beliggende roligt ved stille landevej med store vinduespartier og flere arkitektoniske detaljer.

Værditabsvurdering

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af et eventuelt værditab bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller er pålagt at udarbejde for anlægget. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålingerne, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 200.000 kr. som følge af anlæggets opstilling.

Det vurderes, at støjniveauet ikke findes at have en indvirkning på værdien. Taksationsmyndigheden vurderer, at der vil forekomme genskin fra anlægget af betydning for boligens værdi. Værditabet henføres til den visuelle gene ved udsynet til anlægget fra beboelsesejendommens stueplan samt de nære udendørs opholdsarealer, der samlet set ikke vurderes ubetydelig for boligens værdi.

Der er redegjort nærmere for denne vurdering i det følgende.

<u>Visuel påvirkning</u>

I vurderingen af anlæggets synlighed fra beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt vægt på følgende observationer og opmålinger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at anlægget er placeret nord/nord-øst for ejendommen, og at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste og fjerneste tekniske elementer er henholdvis 290,00 meter og 1.309,00 meter. Afstanden

til anlæggets beplantningsbælte er opmålt til 250,00 meter, og beplantningsbælterne langs områdets afgrænsning skal i udvokset stand have en højde på mindst 3-5 meter og en bredde af mindst 5 meter, jf. lokalplan 1180. Ligeledes angives at beplantningen skal være minimum 60-80 cm højt på plantetidspunktet.
Der er dog ikke anført oplysninger om stammeomkreds for de udplantede arter eller angivet et tidspunkt for "fuldt udvokset".

Fra boligen er der klart udsyn til anlægget fra køkkenalrum på stueplan og delvist udsyn til anlægget fra badeværelset på stueplan.

Fra boligens nære udenomsarealer er der frit udsyn til anlægget fra haven på nordsiden af ejendommen samt frit udsyn til anlægget fra terrassen på nordsiden at ejendommen. Der var før opstillingen af solceleanlægget frit udsigt til marker mod nord/nord-øst.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en væsentligt betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har særligt lagt vægt på at udsigten til anlægget mod nord fra de nære udenomsarealer, hvor udsynet er frit, og at anlægget fremstår som dominerende fra boligens have og terrasse på nordsiden af ejendommen.

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

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra anlægget er beregnet til 37,3 dB (A) dag/aften og 26,3 dB (A) om natten. 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).

Til sammenligning kan der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" som fastlægger vejledende grænseværdier for støjniveauet fra virksomheder, herunder tekniske anlæg. Miljøstyrelsens vejledning fastlægger dog ikke konkrete grænseværdier for solcelleanlæg placeret i det åbne land, men derimod at støjgrænsen ved den nærmeste liggende enkeltbolig. De vejledende grænseværdier for de nærmeste beliggende enkeltboliger vil derfor være 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder". Det er Taksationsmyndighedens vurdering at støjpåvirkningen fra anlægget ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Genskinpåvirkninger
I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet. Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen.

Taksationsmyndigheden lægger det til grund for afgørelsen, at der ikke er en genskinsgene. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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.

Gebyrtilbagebetaling

Idet der er tilkendt værditab og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til NemKonto tilhørende Jens Ove Lykkeberg, som er anført som kontaktperson i forbindelse med behandling af værditabssagen.

Med venlig hilsen



Ole Windahl Pedersen
Forperson for Taksationsmyndigheden

og

Morten Hindkjær

Sagkyndig

(Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndighe-den.dk).