[redacted]

Dato
14-08-2026
J nr.
2024 - 811

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 25, 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 Skolevej 9, 7130 Juels minde. Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling var formanden og den sagkyndige samt Ulla Steen, som også er formand. Fra Sekretariatet for Taksationsmyndigheden 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 2.000.000 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 stuehus til en landbrugsejendom, opført i 1887 med til-/ombygningsår 2022 med et bebygget areal på 112 m², heraf 172 m² registreret som beboelse i BBR – fordelt på 2 plan.
Beboelsesarealet er indrettet som følger:

Indretning – Stueplan
• Entré/hall med loft til kip og trappeopgang til første sal
• Stue med trægulv
• Værelse

• Køkken/alrum
• Baggang og bryggers med klinkegulv
• Viktualierum
• Værelse
• Badeværelse med klinkegulv
Der er gulvvarme i entreen, ét værelse og badeværelset

Første sal
• Værelse
• Repos med trægulv
• Stue/alrum med gulvtæppe
• Soveværelse med kvist og panoramavinduer

Boligen er opført i mursten, pudset og malet hvid og med eternittag. Vinduer i PVC og trævinduer på førstesal.
Opvarmning sker med træpillefyr. Der er privat vandforsyningsanlæg, og afløb er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer der består af:
• Gårdspladsmiljø
• Sydvendt have med græsplæne og legeplads og hævet terrasse

Boligen fremstår løbende moderniseret og i generel stand lidt over middel.
Ejendommen er beliggende med rolig beliggenhed ved stille landevej.

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.

Taksationsmyndigheden vurderer ikke, at der vil forekomme genskin fra anlægget af betydning for boligens værdi, ligesom støjniveauet ikke findes at have en indvirkning på værdien. Værditabet henføres til den visuelle gene ved udsynet til anlægget fra boligen samt fra de nære udendørs opholdsarealer, der 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 øst for ejendommen, og at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste og fjerneste tekni-

ske elementer er henholdvis 364,00 meter og 1.400,00 meter. Afstanden til anlæggets beplantningsbælte er opmålt til 349,00 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 boligens førstesal er der frit udsyn til anlægget øst for ejendommen fra soveværelset samt fra etagens andet værelse. Der er ikke udsyn til anlægget fra husets stueetage.

Der var før opstillingen af solceleanlægget frit udsigt til marker. Fra de nære udenomsarealer er der frit udsyn til anlægget fra den sydvendte have med græsplæne og legeplads samt fra den hævede terrasse. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en væsentligt betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen tillagt det betydning, at der er frit udsyn til anlægget fra soveværelset og værelset på boligens førstesal, og at anlægget derved er dominerende fra ejendommens førstesal. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen tillagt det betydning, at der er frit udsyn til anlægget fra de nære udenomsarealer, og at anlægget derved er dominerende fra ejendommens primære undensområder, som anvendes til ophold.

Støjpåvirkning

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

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra anlægget er beregnet til 37,1 dB (A) dag/aften og 27,0 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 beboel sesejendommen.

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 Michelle Brandtlund Muxoll Schrøder, 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).