[redacted]

Sendt med digital post

Dato
25-11-2026

J nr.
2022 - 24848

LBA/LBP

Afgørelse om værditabserstatning og salgsoption

Der findes ikke grundlag for at tilkende værditabserstatning og salgsoption

Taksationsmyndigheden, bestående af forperson Lars Bracht Andersen og sagkyndig Heidi Thorsen, har truffet afgørelse i sagen om anmeldelse af krav om værditabserstatning for ejendommen på Søbyvej 15, 8570 Trustrup i relation til solcelleanlægget Søby II (herefter omtalt "anlægget"). Taksationsmyndigheden vurderer, at der ikke er grundlag for at tilkende værditabserstatning. Eftersom der ikke gives værditab, kan der ikke tilkendes salgsoption.

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). Reglerne om salgsoptionen står i VE-lovens § 6 a. Det følger nærmere af VE-lovens § 6 a, stk. 1, at salgsoptionen forudsætter tilkendt værditabskompensation.

Grundlaget for afgørelsen er nærmere beskrevet i det følgende.

Beskrivelse af anlægget

Uddrag fra byggetilladelse af 27. februar 2025
Anlægget (med tekniske installationer) omfatter et areal på ca. 37 ha.

Beskrivelse af anlægget fra besigtigelsesmaterialet
Anlægget er beliggende på matr. 34 Søby By, Albøge og 38, 69, Albøge By, Albøge, Norddjurs Kommune. Anlægget er etableret under to selvstændige lokalplaner (125-707 og 127-707) og drives som én samlet park af Energicenter Nord ApS.

Solcelleanlægget består af parallelle øst-vestgående rækker med solcellepaneler opstillet på faste stativer. Panelerne er sydvendte og monteret i en vinkel på 20 grader. Totalhøjden er op til 2,79 meter over terræn.

Der er etableret beplantningsbælte omkring projektområdet.

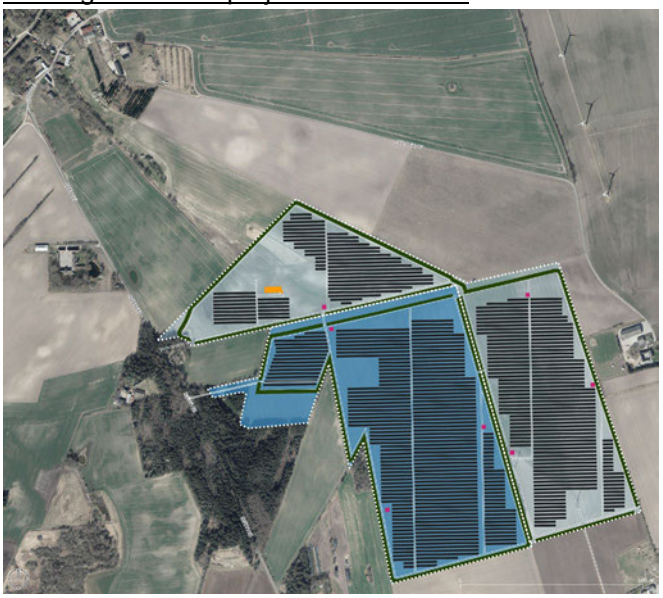
Sekretariat for Taksationsmyndighede

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Oversigtskort over projektets elementer



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 (støjberegning og genskin). 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 kr. 520.000,00. 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 registreret som et fritliggende enfamiliehus med et grundareal på 1.004 m^2. Boligen er opført 1964 i gule mursten med eternittag og trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 100 m^2.

Boligen består af entré, bryggers, 2 værelser, badeværelse med kar samt stue i åben forbindelse med køkken. Fra bryggers er der udgang til indkørsel og haveområde. Fra stuen er der udgang til vestvendt terrasse samt en del af haven, der er indhegnet.

Ejendommen fremtræder slidt.

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 ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling.

Taksationsmyndigheden vurderer, at anlægget ikke påvirker ejendommen i et omfang, der har betydning for ejendommens værdi.

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 øst for ejendommen, og at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste og fjerneste tekniske elementer er henholdsvis 248 meter og 1.500 meter. Afstanden til anlæggets beplantningsbælte er opmålt til 189 meter, og beplantningsbæltet skal ifølge lokalplanen bestå af træer og buske af egnstypiske arter, og have en højde på minimum 6 meter, når de er fuldt udvoksede – dog minimum 8 meter langs delområdet 1B's nordvestlige grænse. Beplantningsbælterne skal give en bredde på minimum 7,5 meter og skal bestå af minimum 6 rækker. Der er dog ikke angivet et tidspunkt for, hvornår beplantningsbæltet forventes at være fuldt udvokset.

Fra boligen er der et yderst begrænset udsyn til anlægget fra stuen. Udsynet er dog i betydelig grad skærmet af drivhuset.

Fra de udendørs opholdsarealer er der frit udsyn til anlægget fra indkørsler samt terrasse og lille have vendt mod vejen. Fra haven omkring drivhuset er der ligeledes udsyn til anlægget – dog i nogen grad skærmet af drivhuset. Taksationsmyndigheden har lagt til grund for afgørelsen, at der i retning mod anlægget desuden er udsyn til flere vindmøller, hvoraf fem står dominerende i landskabet. Udsynet til anlægget vurderes på den baggrund ikke at have betydning for ejendommens værdi.

Støjpåvirkning

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

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra anlægget er beregnet til 22 dB (A) dag/aften og 10 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).

Støjpåvirkningen vurderes ikke at have betydning for ejendommens værdi.

Genskin

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

Ifølge beregningerne forekommer der ikke genskin fra solcellerne på beboelsesejendommen eller de nære udendørs opholdsarealer.

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 regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndighedens afgørelse er blevet meddelt.

Med venlig hilsen



_____

Lars Bracht Andersen
Forperson for Taksationsmyndigheden

og

Heidi Thorsen
Sagkyndig

(Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk).