

**Dato**  
19. april 2024  
**J nr.**  
2020-13895  
BOM/ANMKR

Sendt med digital post

## Afgørelse om værditab

### 1. Sagens afgørelse

Du har den 15. november 2020 anmeldt om værditab vedrørende Hjolderupvej 11, 6392 Bolderslev, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Kassø, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Anders Kokborg, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at anlægget ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

### 2. Sagens VE-anlæg (gengivet fra VVM-redegørelsen)

Kassø er en solcellepark på ca. 300 hektar solceller. Parken er placeret på et areal på ca. 340 hektar brutto. Parken blev fuldt ibrugtaget d. 6. april 2023. Der er anvendt solcelletypen fixed tilt, og solpanelerne har en højde på max. 2,5 meter.

Solcelleanlægget består af 514.304 moduler. Det enkelte panel er ca. 217 cm langt og 130 cm bredt og er installeret på faste borde i to rækker over hinanden med en samlet bordlængde på ca. 15 m. Bordene er orienteret mod syd, og hældningen af panelerne er løftet 25 grader ift. vandret.

Glasset er fremstillet som mikrostruktureret (inverterede mikropyramider) med en 120 nanometer tynd fastbrændt antirefleksbelægning bestående af porøs silicium-oxid.

### 3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger som parterne er fremkommet med under besigtigelsesforretningen.

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 VVM-redegørelse

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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 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 et tilkendt værditab til ejeren, jf. § 6, stk. 1,

Ejere skal anmelde krav på betaling af værditab og salgsoption til klima-, energi- og forsyningsministeren inden 8 uger efter afholdelse af det offentlige møde, jf. VE-lovens § 9, stk. 7.

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.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 3, at en beboelsesejendom i forbindelse med vurdering af værditab skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder indgår 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 et værditab og størrelsen herpå, er baseret på oplysninger om bl.a. anlæggets afstand til beboelsesejendommen, højde, samt de forventede 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. 1.300.000 kr. værd i handel ogandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som defineret i VE-loven, VE-lovens forarbejder og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er et enfamiliehus, opført i 1890 på 186 beboelsesgodkendte kvadratmeter fordelt på to plan med om-/tilbygning i 1976 og fremstår totalt moderniseret inden for de seneste år. Boligen består i stueetage af entre med trappe til tagetagen, veludstyret køkken, stort flisebadeværelse med jacuzzi og bruseniche samt stor stue med udgang til terrasse/have. Tagetagen indeholder stor repos, soveværelse med skabe samt tre værelser. Beboelsesejendommen fremtræder i meget pæn stand.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, nærmere bestemt terrasse og have, der fremstår i almindelig god stand.

Derimod indgår den fritliggende garage og udhusbygning ikke i vurderingen af beboelsesejendommen.

Jf. BBR er vandforsyningen fra egen vandboring, afløbsforhold med mekanisk rensning og nedslivningsanlæg, solcelleanlæg etableret i 2015 samt jordvarmeanlæg etableret i 2009.

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 indtryk under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at anlægget ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen. 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 støj og genskin kun er tillagt mindre betydning grundet beplantningen, og at den visuelle påvirkning er af et så begrænset omfang, at den ikke kan antages at påvirke beboelsesejendommens handelsværdi.

### **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 241,27 meter, og at anlægget er placeret nord, syd, øst og vestsydvest for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 219,45 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet forventes at blive fire meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra det østvendte værelse på 1. sal og sydvendte soveværelse. Fra det østvendte værelse på 1. sal ses anlægget tydeligt mod syd gennem skråvindue og fra det sydvendte soveværelse er der et lille kik gennem beplantning.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra den østvendte have. Anlægget ses gennem træer og en lille åbning gennem genboens hus fra den østvendte have.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til telemaster fra den østvendte have samt højspændingsledninger og hustandsmøller mod nord.

#### 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 24,7 dB (A). Beregningerne tager ikke hensyn til beplantningen.

#### 5.2.3. Genskinspåvirkning

I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Ifølge beregningerne vil det årlige genskin fra solcellerne udgøre 149 timer på beboelsesejendommen. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden ultimo marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 6:15 til ca. kl. 7:50 fra solpanelerne placeret i den østlige retning. Beregningerne tager ikke hensyn til beplantningen.

## 6. Vejledning

### 6.1. Genoptagelse

Du kan anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen til fornyet behandling. Adgangen til genoptagelse afgøres på grundlag af almindelige uskrevne regler om forvaltningsmyndigheders adgang til genoptagelse, hvorefter myndigheder kan have pligt til at genoptage med henblik på at foretage en ny realitetsbehandling af sagen, hvis der foreligger væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller hvis der fremkommer nye faktiske eller retlige oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysninger havde foreligget i forbindelse med myndighedens oprindelige stillingtagen til sagen.

### 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.

Med venlig hilsen



---

Bent Ole Gram Mortensen  
Formand for Taksationsmyndigheden

*Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af vindmøllerne og solcellerne. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på [www.taksationsmyndigheden.dk](http://www.taksationsmyndigheden.dk).*

**Bilag 1**

- Lokalplan nr. 121 for Aabenraa Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2015
- Miljøkonsekvensrapport, solceller ved Hjølderup.
- VVM-tilladelse af den 9. marts 2021
- Byggetilladelse af 9. marts 2021 og 29. april 2021, Aabenraa Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger