

**Dato**  
24. april 2023  
**J nr.**  
2021-381  
JUON/ANMKR

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Høvsørevej 45, 7650 Bøvlingbjerg, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Høvsøre III**

Taksationsmyndigheden har den 24. april 2023 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 som ændret ved lov nr. 804 af 7. juni 2022 (VE-loven).

Afgørelsen er truffet af formanden Jøren Ullits Riismøller og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

**Afgørelse om værditab**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solceller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 10.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles solcelleanlæg som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Du har derfor ret til at få værditabet betalt af Jysk Energi Invest A/S senest 8 uger efter denne afgørelse er blevet meddelt, jf. VE-lovens § 6, stk. 6.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 19. januar 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Høvsørevej 45, 7650 Bøvlingbjerg.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Ny sagkyndig, Morten Hindkjær, deltog i oplæringsøjemed. Fra sekretariatet for Taksationsmyndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejeren var til stede.

For opstilleren Jysk Energi Invest A/S mødte Mads Enevoldsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af:

- Lokalplan nr. 224 for Lemvig Kommune
- Forslag til kommuneplantillæg nr. 30 til Kommuneplan 2017-29
- Miljøkonsekvensrapport, solceller ved Høvsøre III. Lemvig Kommune, august 2021
- § 25-tilladelse
- Byggetilladelse af 3. marts 2022, Lemvig Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen er beliggende 250 meter syd for anlægget, og at der vil blive frit udsyn til anlægget og tilhørende transformieranlæg.

### **Lovgrundlaget**

#### *Værditab*

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 5, skal den, der ved opstilling af en eller flere solcelleanlæg, forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde, jf. VE-lovens § 6, stk. 2.

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 de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

#### *Taksationsmyndighedens afgørelse*

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse i medfør af VE-lovens § 7, stk. 1, om hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6, skal betale værditab til ejeren.

### **Projektet**

Projektet består af ca. 70 hektar stort jordbaseret solcelleanlæg med en effekt på mellem 30 – 35 MW, der svare til en årlig strømproduktion på mellem 30.000 – 49.000 MWh/år. Solcellemodulerne opstilles med en højde på maks. 4,2 meter målt fra terræn. Sammen med solcelleparken er der etableret et område til tekniske installationer, som en hovedtransformer og en bygning med en højde på op til 7 meter.

Anlægget opstilles i lige rækker med minimum 4 meter mellem hver række og med en længde på op til 90 meter og som placeres i nord/sydgående retning. Solcellerne monteres på en konstruktion med trackermekanisme, der drejer med solen i løbet af dagen. Solcellepanelerne er antirefleksbehandlet for at reflektere mindst muligt og de monteret solcellepaneler er alle af ensartet udseende.

Der etableres beplantning, der visuelt afskærmer anlægget mod omgivelserne. På grund af eksisterende beplantningsbælter særligt mod nord og øst vil ny beplantning særligt være nødvendigt langs Høvsørevej mod syd af projektområdet og mod vest. Beplantning etableres i tre rækker med hjemmehørende arter bestående af en blanding af løvfældende og stedsegrønne træer og buske.

### **Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen m.v.**

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, hvilket omfatter bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Ved vurderingen af beboelsesejendommen har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund. Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom med de til ejendommen hørende nære udendørsarealer. Boligen er opført i 1974 og er opført i røde mursten, eternittag og trævinduer. Boligarealet er i BBR registreret til i alt 160 m<sup>2</sup> i ét plan. Boligen består af bryggers, entré, køkken-alrum, stor stue, kontor, 2 værelser, soveværelse og badeværelse. Boligens opvarmning sker i form af oliefyr, der er alment vandforsyningsanlæg, og afløb er anden type. Eftersom ordningen kun inkluderer bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse indgår således ikke værdien af driftsbygninger, minkhaller og øvrige bygninger, eftersom disse ikke lovligt kan anvendes til beboelse.

Ved vurderingen af beboelsesejendommens nære udendørs opholdsarealer, indgår efter Taksationsmyndigheden vurdering haven placeret øst for stuehuset og det grusbelagte vejareal vest for stuehuset. De øvrige udendørs arealer vurderes ikke at være nære udendørs opholdsarealer i lovens forstand, og indgår derfor ikke i værdiansættelsen.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesejendommen og tilhørende nære udendørs opholdsarealer lagt vægt på de forhold, der fremgår af ovennævnte beskrivelse, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har endvidere taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen og de tilhørende nære udendørs opholdsarealer er ca. 500.000 kr. værd.

### **Taksationsmyndighedens vurdering af et eventuelt værditab**

Indledningsvis bemærkes det, at værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen. Det bemærkes endvidere, at Taksationsmyndigheden kun har inddraget de dele af ejendommen, der er omfattet af værditabsordningen, hvilket omfatter stuehuset og de nære udendørs opholdsarealer, som redegjort for i forrige afsnit.

Taksationsmyndigheden har foretaget et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og taget hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet solcelleanlæg, vindmøller, eller findes andre tekniske anlæg), samt de forventede genevirkninger ved solcelleanlægget, og vurderet, at opstillingen af solcelleanlægget vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 10.000 kr. Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering inddraget og lagt vægt på følgende forhold.

Afstanden til det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 278 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1380 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nord og nordvest for beboelsesejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra bryggers og køkken mod nordvest ved tæt placering ved vinduet og fra spisekøkken ses anlægget mod nordvest fra spisepladsen. Endvidere ses anlægget fra dagligstuen ved tæt placering ved vinduet. Der vurderes ikke at være udsyn til anlægget fra boligens øvrige opholdsrum.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget. Fra indkørslen er der tydeligt udsyn til anlægget, mens der fra den vestvendte have er et mere begrænset udsyn til anlægget.

Der er udsyn til eksisterende vindmøller og elmaster fra testcentret Høvsøre.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en begrænset betydning for beboelsesejendommens værdi. I denne vurdering er der taget hensyn til, at solcelleanlægget i en fuldt eksponeret vinkel vil være ca. dobbelt så højt, som under Taksationsmyndighedens besigtigelse og som afbilledet i det udarbejdede visualiseringsmateriale, hvor solcellepanelerne er i vandret position.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 29,3 dB (A). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen trafikstøj fra den nærliggende landevej.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen kunne udgøre 1 time og 27 minutter udendørs. Der er ved denne beregning ikke taget højde for beplantningsbæltet. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra midt maj til midt juli i tidsrummet ca. kl. 04:05 til ca. kl. 04:30. Det vil være solpanelerne der er placeret i den østlige zone af anlægget, der kan forårsage genskin. Henset til det tidlige tidspunkt genskinnet forekommer, at beplantningsbæltet ifølge beregningerne i udvokset stand vil skærme for genskinnet, og at løvspringet fra træerne i anmelders have på denne årstid vurderes at skærme mod anlæggets øst zone, er det samlet set Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke får betydning for beboelsesejendommens værdi.

Vurderingen af beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer indgår også i vurderingen af værditabets størrelse.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at indkaldelsen til og afholdelsen af det offentlige møde er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 5, har anmelder ret til at få værditabet erstattet. Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 6, at erstatningen forfalder til betaling 8 uger efter taksationsmyndighedens afgørelse er meddelt.

### **Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab**

Hvis det efter tidspunktet for Taksationsmyndighedens afgørelse viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der

er tale om væsentlige afvigelser, kan der anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter konstateringen af de forhold, der vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages.

Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl i forbindelse med sagsbehandlingen, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

### **Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene**

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen. 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.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden afgørelse er meddelt parterne. Som anført ovenfor kan der også i den situation anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden, men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge retssag udsættes.

Reglerne om klageadgang og domstolsprøvelse fremgår af VE-lovens § 12.

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

### **Vejledning om gebyrtilbagebetaling**

Idet der er tilkendt værditab og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til Nem Konto.

Med venlig hilsen



---

Jøren Ullits Riismøller  
Formand for Taksationsmyndigheden