

**Dato**  
24. november 2023  
**J nr.**  
2021-18541

LCH/ANMKR

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Køgevej 94, 4653 Karise, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Tryggevælde**

Taksationsmyndigheden har den 24. november 2023 truffet afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

Afgørelsen er truffet af formanden Lisa Hjerrild og den sagkyndige Flemming Bentzon.

**Afgørelse om værditab**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg ikke vil forårsage værditab på beboelsesejendommen.

**Afgørelse om salgsoption**

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse vedrørende salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at der ikke foreligger et værditab på ejendommen, og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 19. april 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Køgevej 94, 4653 Karise.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejeren var til stede.

For opstilleren European Energy A/S mødte Nanna Boas og Magnus Grauballe. Endvidere deltog Rasmus Taarnhøj fra Andel.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 400-27 for Faxe Kommune, vedtaget 6. februar 2020
- Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2019, vedtaget den 6. februar 2020
- Miljørapport til kommuneplantillæg, dateret august 2019
- Afgørelse om ikke VVM-pligt af den 24. september 2019
- Byggetilladelse af 23. marts 2021
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption

**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 Informations-server, [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. Der blev også foretaget en besigtigelse af alle bygninger beliggende på ejendommens matrikel nr. 1f for at vurdere salgsoptions størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at der er en bekymring for de visuelle gener ved opstilling af anlægget samt for genskin.

### **Lovgrundlaget**

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021.

#### *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. § 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 § 7, stk. 1, om hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6, skal betale for værditab til ejeren.

Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet vindmøller eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, vindmøllernes afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, vindmøllernes højde samt de forventede genevirkninger ved vindmøllerne.

### **Projektet**

Projektet består af ca. 74,4 hektar solcellepaneler med en totalhøjde på op til 3,5 meter. Panelerne har en hældning på mellem 15 og 40 grader i forhold til vandret plan. Solcellepanelerne er placeret serieforbundet i øst-vestgående rækker. Solcellerne er af typen Fixed Tilt og er installeret med en effekt på 55 MW dc pr. solcelleanlæg. Herudover består solcelleanlægget af invertere og transformerstationer.

Der er etableret et beplantningsbælte omkring solcelleparken, som skal være træ-rækkede og have en bredde på minimum 6 meter. Beplantningsbæltet skal etableres med både løvfældende træer og buske, så de i udvokset stand er tætte og har en højde på mindst 4 meter. Dog må beplantningsbæltet ikke overstige 3 meter i højden inden for deklarationsbælterne i forbindelse med højspændingsledninger. Endvidere bliver solcelleparken indhegnet med et trådhegn med en højde på op til 2,5 meter, der som udgangspunkt placeres på indersiden af beplantningsbæltet. Arealerne under og mellem stativerne med solcellepaneler udlægges med græs, som vil kunne afgræsses af eksempelvis får.

### **Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen**

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. I vurderingen indgår således ikke værdien af f.eks. udhuse, drivhuse m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen.

Beboelsesejendommen er en ældre rødstensvilla opført i 1937. Grundarealet udgør 616 m<sup>2</sup>. Ejendommen fremstår i dårlig stand/under ombygning/modernisering. Beboelsesejendommen har et ældre tegltag og ældre enkeltlagsvinduer. Beboelsesejendommen opvarmes med oliefyr.

Boligen er indrettet med entre med stejl trappe til loft. På loftet er der et ældre værelse. Stueplan er med opholdsstue med vinduer mod vejen. Der er et, nu nedtaget, køkken med brændeovn af ældre dato. Dertil er der et baghus med oliefyr samt toilet/bad (som p.t. ikke er i drift). Der er septiktank som afløbsforhold.

Ejendommen ligger lige ud til et stærkt trafikeret vejkryds mellem Køgevej, Bygaden samt Tinghusvej. Ejendommen er således belastet af tung og meget trafik.

### **Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet**

Indledningsvis bemærkes det, at værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af solcelleanlæg ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering noteret sig, at afstanden til beplantningsbæltet er 59,46 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 76,05 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1.330,52 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret sydvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra stue med vinduer mod sydvest, fra soveværelset ses anlægget ved helt tæt placering ved vinduet, samt fra entreen ses

anlægget mod sydvest. Endvidere er der udsyn til anlægget mod sydvest fra værelset på 1. sal fra det vestvendte gavlvindue. Det skal hertil bemærkes, at udsyn til anlægget er hen over krydsende vejforløb.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den sydvendte have henover landevejskrydset umiddelbart uden for ejendommen.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til møller mod sydvest bag anlægget, samt elmaster og vindmøller mod nordvest. Endvidere er der udsyn til en fabrik mod syd. Ejendommen ligger lige ud til et trafikeret vejkryds mellem Køgevej, Bygaden samt Tinghusvej med meget tung trafik.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få en betydning for værdien af ejendommen. Til trods for solcellepanelernes forholdsvis nære placering på beboelsesejendommen (76 meter) og udsynet fra den sydvestvendte have, har Taksationsmyndigheden også lagt betydelig vægt på, at ejendommen i forvejen er belastet af at ligge ganske tæt på et trafikeret landevejskryds, hvorfra der opleves meget trafik i de ellers landlige omgivelser, ligesom også husets nuværende stand er tillagt vægt. Dertil er omgivelserne omkring ejendommen også præget af udsyn til flere andre vindmøller samt elmaster. På den baggrund er det Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning er så begrænset, at den ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 22,2 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få en betydning. Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der var meget trafikstøj fra vejkrydset og de nærliggende landeveje.

Efter opstilleres beregninger angivet i "Bilag 3 Memo" samt "Bilag til bilag 3" vil der ikke forekomme genskin på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

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

Hvis det viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der hos Taksationsmyndigheden anmodes om at genoptagelse af sagen snarest efter konstateringen af de forhold, som menes vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages.

Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag ved domstolene udsættes.

### **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, og salgsoptionens størrelse jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab og salgsoption mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges sag ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Sagen mod Taksationsmyndigheden skal anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. 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 sag 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).

Med venlig hilsen



---

Lisa Hjerrild  
Formand for Taksationsmyndigheden