

Nr. Søbyvej 4  
7850 Stoholm

**Dato**  
7. juni 2023

**J nr.**  
2021-16976  
LBA/nasj

### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Nr. Søbyvej 4, 7850 Stoholm, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Stoholm.**

Taksationsmyndigheden har den 7. juni 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 (VE-loven).

Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Niels Vinther.

#### **Afgørelse om værditab**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solceller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 100.000 kr., men at der foreligger konkrete omstændigheder i sagen i form af ejers medvirken, som medfører, at værditabserstatningen bortfalder, jf. VE-lovens § 6, stk. 2, 2. pkt.

#### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 23. februar 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Nr. Søbyvej 4, 7850 Stoholm.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige.

Ejeren var til stede.

Opstilleren Better Energy A/S deltog ikke i besigtigelsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 554 for Viborg Kommune med miljøredegørelse og tillæg nr. 70 til Kommuneplan 2017-2029.
- Sammenfattende miljøredegørelse til lokalplan nr. 554 og tillæg nr. 70 til Kommuneplan 2017-2029
- Miljørapport af April 2021
- Miljøkonsekvensrapport (VVM) af april 2021
- Afgørelse om tilladelse efter miljøvurderingslovens § 25 til etablering af et solcelleanlæg nord for Stoholm i Viborg Kommune af 16. december 2021
- Byggetilladelser af 17. marts 2022, Viborg Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk)
- Opdateret besigtigelsesmateriale af 2. februar 2023
- Støj- og genskinsberegninger
- Opstillers partsindlæg af 26. januar 2023
- Opstillers e-mail af 2. februar 2023 med opdateret besigtigelsesmateriale
- Sekretariatet for Taksationsmyndighedens brev til ejer sendt på e-boks den 3. februar 2023 vedlagt opdateret besigtigelsesmateriale

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 der fra ejendommen er frit udsyn til anlægget og ser derfor, at der er stor sandsynlighed for et værditab på ejendommen ved et evt. salg.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at på det tidspunkt, hvor han besluttede at udleje jord til anlægget, var projekteret således, at det ikke ville være så synligt fra hans ejendom, som det er blevet i den endelige udformning.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at ejer har udlejet jord til solcelleanlægget. Opstilleren har tillige fremsendt opdateret besigtigelsesmateriale for ejendommen og har forklaret, at tekst og billedsignatur vedr. højden på beplantningsbæltet ikke har været helt fyldestgørende, da der står 3-5 m i teksten og 5-8 m i signaturen. Som følge heraf er der foretaget en justering af teksten i materialet. Opstilleren understreger, at visualiseringerne er udført med de korrekte beplantningshøjder iht. lokalplanens bestemmelser. Det er således blot tekst og signatur, der er tilrettet

## **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 tager herved bl.a. hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet solcelleanlæg, vindmøller, eller findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, solcelleanlæggets afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, solcelleanlæggets højde samt de forventede genevirkninger ved solcelleanlægget.

### **Projektet**

Solcelleparken består af et 67 hektar stort solcelleanlæg beliggende ved Stoholm. Solcellerne er placeret i lige parallelle rækker orienteret mod syd og er etableret som faste installationer. Anlægget er installeret med en effekt på ca. 72 MWp DC / 58 MW AC.

Panelernes højde i forhold til terrænet varierer, men overstiger ikke 3 meter. Centralt i området er placeret en stepup-transformer med tilkoblede distributionstransformere. I tilknytning til stepup-transformeren er etableret koblingsudstyr mv. Solcellepanelerne er placeret på stativer, og panelerne er antirefleks-behandlet for at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne. Der er opført mindre teknikbygninger og transformere. Arealerne under solcellerne er tilsået med græs og påtænkes afgræsset med får. Beplantningsbæltet har en bredde på mindst 5 meter rundt om anlægget og anlægget er indhegnet med trådhegn. Vejadgang til området foregår fra Nr. Søbyvej og Skalmstrupvej.

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

Taksationsmyndighedens 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. marker, udhuse, staldbygninger m.v.

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

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom opført i røde teglsten med sort glaseret tegl på taget. Huset, der er opført i 1919, er løbende moderniseret og har et bebygget areal på 230 m<sup>2</sup> og et boligareal på 280 m<sup>2</sup>. Huset indeholder bryggers / baggang med vaskemaskine og indgang til kontor og nedgang til kælder. Stort køkken alrum med udgang til terrasse. Soveværelse med tæppe og skabe. Badeværelse med kar og bruseniche og klinkegulv med gulvvarme. Stor spisestue med trægulve og udgang til terrasse. Stor opholdsstue med tæppe. Stor hall med trappe til 1 sal med stor repos med trægulve. Soveværelse og disponibelt rum samt tre store værelser. Endvidere badeværelse med bruseniche. Ejendommen er meget præsenterbar med et grundareal på ca. 108 hektar, heraf 10154 m<sup>2</sup> vej. Til huset hører en dejlig have. Opvarmning sker med jordvarme vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb registreret som nedsivning.

### **Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet**

Indledende 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 den planlagte opstilling af solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 265 meter. Det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 289 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1531 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nord og nordøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget i stueetagen fra kontor ved entre, kontor ved køkken, et vindue i soveværelse, fra køkken samt fra store vinduer og havedør i opholdsstue. Fra 1. sal er der udsyn til solcelleanlægget fra to vinduer på repos, to værelser med sovepladser samt fra pulterrum

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der frit udsyn til solcelleanlægget fra gårdspladsen. Fra stor terrasse og fra haven er udsynet til solcelleanlægget i nogen grad skærmet af bevoksning, men anlægget vil være synligt ved løvfald.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning får en vis betydning for ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 32,2 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen får begrænset betydning for ejendommens værdi.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 22 timer og 13 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra medio maj til ultimo juli i tidsrummet ca. kl. 5:15 til ca. kl. 6:15. Det vil være solpanelerne, der er placeret i den sydøstlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen får en vis begrænset betydning for ejendommen. Taksationsmyndigheden har i sin vurdering lagt vægt på, at genskinnet forekommer i de tidlige morgentimer. Det vurderes derfor ikke at påvirke anvendelsen af de udendørs opholdsarealer, mens det kan medføre værdiforringende gener i forhold til soverummene.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 100.000 kr., men kravet på værditabsstatning bortfalder på grund af ejers medvirken til solcelleprojektet.

Efter VE-lovens § 6, stk. 2, 2. pkt. kan et krav om erstatning for værditab nedsættes eller bortfalde på grund af ejers medvirken. Det fremgår af forarbejderne, at medvirken omfatter både egen skyld og accept af risiko. Egen skyld kan foreligge i det tilfælde, hvor ejer f.eks. har frasolgt eller udlejet et jordstykke til opstilling af solceller. Det forhold, at en ejer har indgået en aftale om frasalg eller udlejning af jordstykke til opstilling af solceller, indebærer ifølge forarbejderne til VE-loven, at ejer umiddelbart har accepteret solcellernes opstilling, og at det således ikke kan udelukkes, at værditabsstatningen bør nedsættes eller helt bortfalde. Det vil afhænge af de konkrete omstændigheder i den pågældende sag.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at ejer ved indgåelse af aftalen med opstiller om udlejning af jordstykke umiddelbart har accepteret solcellernes opstilling. Ejer har ved aftalen opnået en betydelig økonomisk gevinst. På den baggrund vurderer Taksationsmyndigheden, at ejers værditabsersatning skal bortfalde.

### **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 jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab 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



---

Lars Bracht Andersen  
Formand for Taksationsmyndigheden