

**Dato**  
30. april 2020

**J nr.**  
2019-83326

OTE/ANMKR

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Tornhøj 12, 7970 Redsted M, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Næssundvej**

Taksationsmyndigheden har den 30. april 2020 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020.

Afgørelsen er truffet af formanden Ole Terkelsen og den sagkyndige ejendomsmægler Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 175.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis solcelleanlægget opstilles som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.375.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 12. august 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Tornhøj 12, 7970 Redsted M.

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

For ejeren mødte [REDACTED]

For opstilleren Solar Park Næssundvej ApS mødte Mikael Espersen Lysdahl.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 58 for Morsø Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013 - 2025
- Afgørelse om VVM af 7. juni 2018
- Ejers anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Besigtigelsesmateriale inklusive visualiseringsbilleder og genskinsberegninger
- E-mail fra European Energy A/S af 28. august 2019 med svar på spørgsmål fra Taksationsmyndigheden

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

T: +45 78729130  
E: post@tksm.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

- Skrivelse fra Teknologisk Institut af 26. august 2019 med titlen "Tillæg til rapport om refleksion fra solcelleanlæg" (bilag til e-mail af 28. august 2019)
- Memoer fra European Energy A/S af 23. august (bilag til e-mail af 28. august) og 10. oktober 2019 begge med titlen "Beregning af genskin fra solcelleanlæg på Næssundvej"
- Rapport af 27. marts 2020 udarbejdet af FORCE Technology med titlen "Støj-kortlægning for 3 MW transformere ved solcelleanlæg på Morsø"
- Partsindlæg fra anmelder af 7. marts og 13. april 2020 inklusive fotobilag

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

Ejer har i anmeldelsen af krav om værditabserstatning bl.a. gjort gældende, at deres grundlag for at have bosat sig der, hvor de bor, forsvinder, når solcellerne står der. I stedet for at have en fri natur, vil de blive indespærret af sorte paneler. Ejer har henvist til udsynet til solcellerne både fra deres beboelsesejendom og ejendommens tilkørsel.

Ejer har i partsindlæg af 11. marts 2020 under henvisning til et foto af ejendommen i besigtigelsesmaterialet, hvorpå der nedenunder står skrevet "Beskyttet af eksisterende beplantning", anført følgende: "Det er muligt, at vi når træerne er fyldt med blade, er delvist beskyttet, men resten af tiden er det det her syn vi møder når vi står op og det sidste vi ser når vi går i seng. Det er vores udsigt fra både stue og køkken." Ejer har vedlagt et foto, der viser udsyn til solcelleanlægget fra beboelsesejendommen.

Ejer har i partsindlæg af 13. april 2020 anført følgende:

"Udsynet er måske skærmet i sommerperioden, med bevoksning fra både egne træer og læbæltet der bliver sat, når engang det vokser op, men det meste af året vil der være frit udsyn til solcellerne fra de fleste af vores primære områder. Husets placering gør, at stuen skulle have den smukkeste placering ud over have og sø, nu er det solceller. Det gælder desuden også køkken, begge værelser på 1.sal samt soveværelset. Det er det første vi ser om morgenen når vi står op og det sidste vi ser når vi går i seng.

Det kan godt være, at vi "kun" har solcellerne placeret på den vestlige side af vores matrikel, men det er alle vore opholds rum og terrasser der bliver berørt og så er vi åbenbart også en af de husstande, der bliver mest berørt af støj gener fra transformatorstationerne. Uanset om det er lav eller høj støj, så er det noget som vi ikke havde tidligere.

Tidligere var størstedelen af området hvor solcellenparken er placeret, dyrket landbrugsjord. Fremtiden byder på udyrket og upasset jord, som vil fyldes op med diverse former for ukrudt. Ukrudt vis frø vil blive fragtet med vinden direkte til vores have og græsmark. Dette vil for os medføre ekstra vedligehold af disse arealer, samt ekstra omkostninger i forbindelse med bekæmpelse af ukrudt og oftere omlægning af græsmark, som bruges til afgræsning af vore heste.

Det er stadig uvist hvorvidt det indhegnede område skal afgræsses af får, men bliver

det tilfældet, vil vi blive belastet med både støj og lugtgener, som vi ikke ville have haft, hvis solcelleparken ikke var blevet rejst.

Med henvisning til fremsendte materiale vedr. genskin, samt tillæg til rapport om refleksion fra solcelleanlæg. "Da normal øjenhøjde er betydeligt lavere end 3 m, vil en tæt beplantning umiddelbart afskærme alle beregnede observationspunkter fra at kunne se direkte mod anlægget. De anvendte panoramafotos har en kamerahøjde på 1,7 m. På sin vis gør dette forhold beregningen irrelevant da al udsyn til anlægget, og dermed genskin, er blokeret. Bedømt ud fra panoramafotos ligger de lavtliggende og teoretisk mest berørte ejendomme (se figur med punkt 4 og 5) desuden meget beskyttet af bygninger og træer og vil ikke kunne se solcelleanlægget fra observationspunktet". Vi har imidlertid erfaret, at dette ikke er tilfældet. En lavthængende eftermiddag/aftensol giver genskin lige ind i vores sofa. Om en måned når bladene på træerne endnu ikke er sprunget helt ud, men vejret er godt nok til at nyde på terrassen, vil det være med genskin. Vi har ikke, som ellers beskrevet ovenover, bygninger der afskærmer for hverken solceller eller genskin. Derfor vil det være at foretrække, at rapporten vedr. genskin bliver opvejet. Se vedhæftede foto.

Ved flytningen af markvej/offentlig tilgængelig sti, er vores privatliv i dén grad blevet krænket. I forhold til tidligere, hvor markvejen var placeret ca. 80 m. længere mod vest, ligger den nu helt op ad skellet og der er frit udsyn direkte ind i vores have, til vores terrasser og videre ind i stue samt soveværelse. Kun dele af vores gårdsplads vil være "fredet" for menneskeudsyn og da det er en offentlig sti, som ejere har pligt til at holde farbar, vil der komme mange forbi. Stien bliver jævnligt brugt af både folk på tur, men også foreninger som "Morsø Fodslaw" og lignende, har årlige ture på denne strækning. Planlægningen af flytningen af vejen/stien, har været uden vores indsigelser og vi ikke har haft nogen form for medbestemmelse, da vi ikke er medejere af markvejen.

Mail med spørgsmål og svar mellem Taksationsmyndigheden og Martin Rahbek, European Energy.

3. Hvornår vil læbælterne være tilvokset? (I Miljørapporten, s. 16, nævnes 5 år, mens det i forbindelse med besigtigelsen blev nævnt 3-4 år. Vi aftalte, at I vender tilbage herom.)

Svar: Som udgangspunkt tager det 3-4 år til beplantningsbæltet er tilvokset. Enkelte steder kan det tage op til 5 år afhængig af vind og vejr.

Vores kommentar: Dette er forudsat at der bliver beplantet. På nuværende tidspunkt er der ingenting og de omtalte 5 år, bør først påbegyndes når læbæltet er sat. Tidshorisont: Uvis.

4. I Miljørapporten side 15 anføres: "I de første år indtil bevoksningen er vokset til, vil solcelleanlægget punktvis fremstå mere synligt fra de omkringliggende områder, ligesom anlægget vil være mere synligt i vinterhalvåret uden løv på træerne". Er dette en korrekt beskrivelse, herunder bemærkningen om, at anlægget vil være mere synligt i vinterhalvåret (også efter, at læbælterne er tilvokset)?

Svar: Det er korrekt at om vinteren vil anlægget være mere synligt da meget af beplantningen taber løvet. Dog mindskes synligheden af det 10 meter brede bælte med flere rækker af beplantning, hvor der også om vinteren opnås en sløring af anlægget.

Vores kommentar: Sløret, men ikke usynligt, igen vil vi henvise til placering af hus og opholdsrum/arealer. Derudover nævnes der i tillæg til rapport om refleksion fra solcelleanlæg, "Efter at have set fremsendt materiale til lodsejere, samt erfaret fra European Energy at der hele vejen rundt om anlægget vil blive etableret et mindst 3 m højt lystæt og stedsegrønt hegn" - selvom der nævnes noget andet som svar på ovennævnte spørgsmål.

Derudover har vi et sidste års tid arbejdet på en renovering af huset, men kreditforeningen holder igen, da de ikke er begejstrede for solcellerne. Dvs. at vi ikke engang kan renovere og forny huset indvendigt, da solcellerne og deres værditab for vores ejendom, kommer i vejen."

Ejer har i partsindlægget af 13. april 2020 vedlagt et foto, der viser genskin fra solcelleanlægget.

██████████ bemærkninger under besigtigelsen var i det væsentlige i overensstemmelse med det i anmeldelsen og de ovenstående skriftlige partsindlæg anførte. Hun anførte desuden, at nogle træer, der skal skærme for udsynet til solcelleanlægget, er syge og derfor skal fældes. Hun oplyste endvidere, at terrassen bliver overdækket.

Opstiller har ved e-mail af 28. august 2020 på Taksationsmyndighedens forespørgsel oplyst, at det er anlægsejer, der har vedligeholdelsespligten af beplantningen (lønbælterne). Opstiller har oplyst, at det som udgangspunkt tager 3-4 år, før beplantningsbæltet er tilvokset. Enkelte steder kan det tage op til 5 år afhængig af vind og vejr. Opstiller har oplyst, at anlægget om vinteren vil være mere synligt, da meget af beplantningen taber løvet. Dog mindskes synligheden af det 10 meter brede bælte med flere rækker af beplantning, hvorfor der også om vinteren opnås en sløring af anlægget.

Opstiller har som bilag til e-mailen bl.a. fremsendt et memo af 23. august 2019 samt et dokument dateret den 26. august 2019, der begge angår refleksion fra solcelleanlægget. Af det sidstnævnte dokument, der er udarbejdet af Teknologisk Institut, fremgår:

"Efter at have set fremsendt materiale til lodsejere, samt erfaret fra European Energy at der hele vejen rundt om anlægget vil blive etableret et mindst 3 m højt lystæt og stedsegrønt hegn, finder Teknologisk Institut det vigtigt at fremkomme med følgende bemærkninger til den gennemførte analyse af genskin vi har udført på anlægget:

- a. De beregninger som ligger til grund for tabellerne over varighed af genskin er "worst-case" scenarier hvor der ikke er taget hensyn til hække eller andre forhindringer, hvilket er også nævnt i rapporten til European Energy.
- b. De fremsendte programudskrifter til de enkelte lodsejere er udklip fra den samlede analyse og er derfor ikke retvisende for hele anlægget. (De viser kun rå data for den vestlige del)
- c. Da normal øjenhøjde er betydeligt lavere end 3 m, vil en tæt beplantning umiddelbart afskærme alle beregnede observationspunkter fra at kunne se direkte mod anlægget. De anvendte panoramafotos har en kamerahøjde på 1,7 m. På sin vis gør dette forhold beregningen irrelevant da al udsyn til anlægget, og dermed genskin, er blokeret.

- d. Bedømt ud fra panoramafotos ligger de lavtliggende og teoretisk mest berørte ejendomme (se figur med punkt 4 og 5) desuden meget beskyttet af bygninger og træer og vil ikke kunne se solcelleanlægget fra observationspunktet.”

Opstiller har desuden i et memo af 10. oktober 2019 om beregning af genskin fra solcelleanlægget anført:

”Selvom det i præciseringen af 23. august bliver fremført, at opførelsen af et beplantningsbælte omkring solcelleparken vil eliminere genskinsgener for alle naboer, bliver der i dette memo ikke gjort rede for de faktiske forskelle i terræn på de mulig genskinsproblemer.

European Energy har efterfølgende sammenholdt det billedmateriale der er genereret ifm. visualiseringerne, m.h.p. at identificere de forhold hvor beplantningsbæltet ikke fuldstændigt afskærmer udsyn til solcelleanlægget og hvor det derfor ikke kan forlods udelukkes at genskinsproblemer kan forekomme.

Den fotodokumentation der er udarbejdet ifm. visualiseringerne er gennemgået, og der er således i et enkelt tilfælde identificeret et fortsat indkig fra naboadressen ind mod solcelleanlægget.”

Den ejendom, fra hvilken man ifølge memoet – på trods af beplantningsbælte – vil kunne se solcelleanlægget og vil blive udsat for gener fra genskin, er ikke Tornhøj 12.

Opstiller har fremsendt en rapport dateret den 27. marts 2020 udarbejdet af FORCE Technology, som kortlægger støjen fra solcelleanlægget. Det fremgår af rapporten, at målingerne og beregninger er foretaget i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 6/1984 og nr. 5/1993 om ekstern støj fra virksomheder. Det anføres bl.a. i rapporten, at solcelleparkens signifikante støjkluder er de 9 transformerstationer, der vil blive fordelt rundt på området. Transformerstationerne har hver to blæserenheder, som tændes, når transformerstationen bliver varm. Dette vil følge produktionen og omgivelsestemperaturen. Der er ikke mulighed for at begrænse blæserenhedernes drift til kun at operere i dagperioden, hvorfor beregningen i rapporten bygger på en antagelse om, at alle blæsere er tændt altid. Det bemærkes i rapporten, at de typisk kun vil være tændt midt på dagen, når produktionen er stor, men at beregningen baseres på, at transformerstationerne opererer alle ugens syv dage, hele året og 24 timer i døgnet.

Der fremgår af rapporten, at FORCE Technology har foretaget måling på en transformerstation, og at lydeffekten fra denne er brugt for alle ni transformerstationer i beregningen. Transformerstationen, der blev udvalgt til måling, var den af de på daværende tidspunkt opstillede transformerstationer med størst last. Målingen blev foretaget midt på dagen den 7. marts 2020. For at efterligne den værst tænkelige situation (varm sommerdag), blev blæsere til køling af anlægget manuelt aktiveret og holdt tændt under hele målingen. Støjen fra blæsere viste sig at være omtrent 20 dB kraftigere end støjen fra selve transformeren. Der blev ikke foretaget en egentlig baggrundsstøjsmåling. Der fandtes i området en skydebane, en grusgrav og en række vindmøller, men disse støjkluder var ifølge rapporten i så stor afstand, at de ikke påvirkede målingen. Vinden på måledagen var under 5 m/s, og der var varierende skydække.

Modtagerpunkterne blev valgt som matrikelskel for ejendomme med begrænset udstrækning. For store matrikler blev beregningspunktet fastsat til 15 meter fra beboelsen. Støjtallene vedrørende Tornhøj 12 fremgår under Taksationsmyndighedens vurdering.

## **Taksationsmyndighedens afgørelse**

### **Lovgrundlaget**

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af solcelleanlæg forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om værditabets størrelse, jf. § 7, stk. 1.

Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold. Taksationsmyndigheden tager 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 samt de forventede genevirkninger ved solcelleanlægget.

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

### **Området**

Det berørte område, som udgør ca. 50 ha, ligger omkring 400 meter syd for Sønder Herreds Plantage med Redsted og Vils som de nærmeste byer. Området afgrænses mod nord af Næssundvej. Mod vest afgrænses det af Malhøj, og mod syd og øst afgrænses det af matrikelskel i markparcellerne. Landskabet i og omkring området består primært af opdyrkede landsbrugsarealer. Langs en del af den østlige afgrænsning af området ligger et mindre areal med bevoksning og mindre søer og vådområder. En del af dette område er beskyttet natur.

I den nordøstlige del af området foregår der råstofgravning, som skal afsluttes, inden solcellerne kan stilles op. Der ligger tillige råstofindvindingsområder i den vestlige del af Sønder Herreds Plantage og syd for plantagen. I den vestlige del af Sønder Herreds Plantage og vest for plantagen er opstillet seks vindmøller med en totalhøjde på 150 meter, som tydeligt ses fra dele af det berørte område. Der ses også på længere afstand vindmøller mod syd. Der er højspændingsledninger i området.

Det omkringliggende landskab fremstår således som et landbrugslandskab, der har et vist præg af tekniske anlæg på grund af højspændingsledninger og vindmøller samt råstofgraveområder. Landskabets præg af tekniske anlæg øges med solcelleparken.



## Projektet

Det fremgår af plangrundlaget, at solcelleanlægget bygges på et ca. 50 ha stort areal beliggende på matriklerne 6e, 7f, 8f og 9h, Sindbjerg By, Redsted i Morsø Kommune.

Ifølge oplysningerne fra opstiller anvendes til anlægget 375 Watt faste paneler fra producenten Risen. Panelerne placeres i sydvendte rækker med 25 grader fast hældning fra vandret. Deres maksimale højde er på 2,5 meter over terræn. Der opstilles 80184 moduler med en rækkeafstand mellem panelerne på ca. 4 meter.

Glastypen på modulerne er tempereret AR glas, som er antirefleksbehandlet samt overfladebehandlet mod støv. Lysreflektansværdien for solcellepanelerne er på maksimalt 7 %.

Der opføres 9 transformerkiosker med en maksimal højde på 3 meter over færdigreguleret terræn. Der installeres 257 inverttere, som er placeret under solcellemodulerne.

Det fremgår af lokalplanen, at der omkring anlægget skal etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltets endelige højde skal være på minimum 3 meter. I beplantningen skal anvendes stedtypiske træer og buske.

Der etableres ny beplantning i det omfang, at den eksisterende beplantning ikke lever op til kravene i lokalplanen. Ifølge oplysningerne fra opstiller vil det som udgangspunkt tage 3-4 år, før beplantningsbæltet er tilvokset, men det kan enkelte steder tage op til 5 år. Opstiller har vedligeholdelsespligt med hensyn til hele beplantningsbæltet.

## Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er en rødstens bolig opført i 1910. Der er foretaget restaurering / ombygning i 1976. Boligen har eternittag, og kvisten er beklædt med "hardyplank". Boligen er sammenbygget med et udhus. Ejendommen er noteret som landbrug, og der er således bopælspligt. Boligarealet er på 137 m<sup>2</sup>, heraf 53 m<sup>2</sup> på første sal.

Boligen indeholder stue med pillebrændeovn samt udgang til vestvendt terrasse og have, spisekøkken, entre, bryggers samt badeværelse med bruseniche og skabsarrangement. På første sal er der to værelser og soveværelse. Der er nyere træ-alu-vinduer overalt.

Opvarmningen af boligen sker ved stokerfyr samt brændeovnen. Der er vandforsyning fra byens vandværk. Boligens kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i ikke godkendt anlæg.

Det samlede grundareal er 10.000 m<sup>2</sup>, heraf 100 m<sup>2</sup> vej. De nære udendørs opholdsarealer omfatter et velanlagt haveanlæg skrånende ned til sø. Der er som nævnt terrasse mod vest og også mod nordøst. Der er stor grusbelagt gårdsplads med glaspavillon m.m.

Både bolig, have og hele søområdet fremstår særdeles velholdt.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af solcelleanlægget.

### **Taksationsmyndighedens vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlægget vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 175.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel vil blive placeret ca. 98 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af ca. 787 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget vil blive placeret vest for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet samt besigtigelsen, at der fra boligens stueetage vil være udsyn til dele af solcelleanlægget fra bl.a. stuen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at den eksisterende bevoksning navnlig ved løvfald alene i begrænset omfang skærmer for solcelleanlægget, jf. også det af ejer indsendte fotomateriale. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der inden for en kortere årrække vil være etableret et beplantningsbælte, men har også lagt til grund, at dette som følge af niveauforskelle ikke fuldstændig vil skærme for udsynet til solcelleanlægget fra stueetagen, ligesom det ud fra det oplyste ikke kan udelukkes, at der navnlig i vinterhalvåret vil kunne være et begrænset udsyn til solcelleanlægget gennem beplantningen. Der vil fra første sal være et friere udsyn.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der fra den vestvendte terrasse være et udsyn til solcelleanlægget svarende til det ovenfor beskrevne udsyn inde fra boligens stueetage. Fra haven med søområdet, der er lavereliggende, vil der i et mere begrænset omfang være udsyn til anlægget.

Ved tilkørslen til ejendommen vil solcelleanlægget være dominerende.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen tillagt det betydning, at beboelsesejendommen har en særlig beliggenhed, og at både stuen, den store terrasse og parklignende have med søområde er orienteret mod vest, hvor beplantningsbæltet og solcelleanlægget fremover vil være dominerende.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 31,5 dB (A). Taksationsmyndigheden har noteret, at der i støjkortlægningsrapporten er angivet en usikkerhed på 2,6 dB.

Efter beregningerne ville det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende bevoksning kunne udgøre ca. 350 timer. Genskinnet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo januar til medio november i tidsrummet ca. kl. 16:00 til ca. kl. 19:00. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der også efter etablering af beplantningsbæltet i et mere begrænset omfang vil kunne forekomme genskinspåvirkning,



jf. det ovenfor anførte om udsynet til solcelleanlægget fra boligen og udendørsarealerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.375.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har 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 orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet, hvis det planlagte solcelleanlæg opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 6, at erstatningen forfalder til betaling ved montering af det første solcellepanel i projektet.

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

Hvis det efter opstillingen af solcelleanlægget 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 kan 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 lægge sag an udsættes.

Hvis solcelleanlægget ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, kan beboelsesejendommens ejer eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet, jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

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

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge sag mod opstilleren om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder af krav om erstatning for værditab. 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.

Søgsmål vedrørende Taksationsmyndighedens iagttagelse af regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl) anlægges 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.

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



---

Ole Terkelsen  
Formand for Taksationsmyndigheden