

**Dato**  
18. maj 2022

**J nr.**  
2022-638  
LHS/nasj

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Bjerghevedej 5, 9600 Aars som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Navnsø.**

Taksationsmyndigheden har den 18. maj 2022 truffet afgørelse om værditab og salgsoption for ovennævnte beboelsesejendom.

Afgørelsen er truffet af formanden Louise Halleskov og den sagkyndige Frank Elefsen.

**Afgørelse om værditab**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 65.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen, dvs. beboelsen og de nære opholdsarealer, er ca. 1.300.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Du har ret til at få værditabet betalt af Better Energy senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. VE-lovens § 6, stk. 6.

**Afgørelse om salgsoption**

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet salgsoptionens størrelse til 1.560.000 kr., som Better Energy er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Bjerghevedej 5, jf. § VE-lovens 6 a, stk. 1, for. Du skal senest den 2. december 2022 meddele Better Energy, om du ønsker at gøre brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftaler du med Better Energy vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption, jf. VE-lovens § 6, stk. 6. Det påhviler dig som ejer at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning. Allerede udbetalt værditabsbetaling for beboelsesejendommen bliver fraregnet ved indfrielse af salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6.

**Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 24. marts 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Bjerghevedej 5, 9600 Aars.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Natasha Johnsson.

Partsrepræsentant advokat [redacted] var til stede.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D

6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819

E: post@tksm.dk

- Lokalplan nr. 1089, Solcelleanlæg ved Navnsø, Vesthimmerlands Kommune
- Kommunepantillæg KP17-215-010 for område til etablering af solcellepark
- VVM-screeningsafgørelse af 13. februar 2019, Vesthimmerlands Kommune
- E-mail af 7. januar 2022 fra anmelders partsrepræsentant [REDACTED] med anmodning om at anmelde værditabserstatning og salgsoption efter anmeldelsesfristen vedlagt anmeldelsesblanket og bilag
- E-mail af 19. januar 2022 fra anmelders partsrepræsentant advokat [REDACTED] med bemærkninger til sagen
- Taksationsmyndighedens afgørelse om dispensation til at anmelde efter fristen af 26. januar 2022
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Korrigeret visualiseringsmateriale
- 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 matrikel 8d for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerens partsrepræsentant har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at ejendommen er beliggende indenfor 200 meter fra solcelleanlægget.

Ejerens partsrepræsentant har i bemærkninger til sagen indsendt den 19. januar 2022 navnlig gjort gældende, at årsagen til, at der ikke blev anmeldt krav om værditab inden anmeldelsesfristen var, at ejeren ikke var oplyst om, at ejendommen ville være beliggende indenfor 200 meter fra solcelleanlægget. På Energistyrelsens oprindelige ejendomsliste var ejendommen ikke anført som værende indenfor 200 meter fra anlægget. Da der var lavet en fejl i denne ejendomsliste fremsendte Energistyrelsen en ny og opdateret ejendomsliste den 2. december 2021 hvoraf det fremgik, at ejendommen var beliggende indenfor 200 meter fra solcelleanlægget. Ejeren har derfor ikke med rimelighed haft anledning til at rejse kravet på et tidligere tidspunkt.

Ejers partsrepræsentant advokat [REDACTED] har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen berøres med et værditab på mere end 1%, da alle rum med sydvendte vinduer samt de sydvendte udendørsarealer får udsyn til anlægget; særligt ved løvfald. Ejer planlægger anlægning af ny terrasse, og der er et skur på ejendommen, der er nedtaget.

### **Lovgrundlaget**

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 som senest ændret ved lov nr. 738 af 30. maj 2020 om ændring af lov om fremme af vedvarende energi m.v.

### **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.

### **Salgsoption**

Efter VE-lovens § 6 a, stk. 1 og 2, skal den, der forårsager et værditab på en beboelsesejendom tilbyde ejeren at købe ejendommen ved salgsoption, hvis beboelsesejendommen er helt eller delvist beliggende i en afstand af op til 200 meter fra et solcelleanlæg, og Taksationsmyndigheden har tilkendt værditabsbetaling på over 1 pct. af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan salgsoptionen beløbsmæssigt nedsættes eller bortfalde.

I forbindelse med salgsoption er det ejendommen – ikke blot beboelsesejendommen – som opstilleren af VE-anlægget skal tilbyde at købe, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1., Opstilleren skal med andre ord tilbyde at købe den parcel (matrikel), som beboelsen er opført på. Er der noteret flere matrikler på ejendommen, er det således kun en delmængde af den samlede ejendom, der indgår i værdiansættelsen af salgsoptionen, inklusive opførte bygninger og anlæg, der er afgrænset ved skellet for den matrikel, hvor beboelsen ligger. De øvrige dele af ejendommen indgår ikke i salgsoptionen.

Ejeren skal senest meddele opstilleren et år efter første producerede kilowatt-time, om ejeren ønsker at gøre brug af salgsoptionen. Tidsfristen er dog for landbrugsejendomme altid mindst 6 måneder og for øvrige ejendomme altid mindst 3 måneder fra det tidspunkt, hvor Taksationsmyndighedens afgørelse efter § 7 foreligger.

### **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 for værditab til ejeren, og tilbyde at købe ejendommen ved salgsoption, jf. VE-lovens § 6 a.

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.

### **Området**

Det berørte område udgør et ca. 46 hektar stort område, der ligger i fladt terræn i landzone. Området er beliggende ca. 8 km nordvest for Aars og øst for Navnsø. Området er omkranset af flere læhegn og mod syd grænser området op til Bjørnstrupvej. Det omkringliggende landskab er primært kendetegnet ved åbne marker og vest for området ligger Navnsø, som er udpeget som Natura2000 område. I området er der enkelte landbrugsbygninger, spredt beplantning og læhegn samt en eksisterende vindmølle øst for området. Områdets terræn er jævnt med et svagt fald

ind mod den midterste del. I området ligger tre mindre områder med beskyttet natur (sø og mose).

### **Projektet**

Projektet omfatter opstillingen af et ca. 46 ha stort solcelleanlæg beliggende ved Navnsø.

Solcellerne er etableret som faste installationer og anlægget er installeret med en effekt på ca. 37 MW. Anlægget er sydvendt og panelerne er opstillet i lige parallelle rækker. Solcellepanelerne er placeret på stativer og panelerne er antirefleksbehandlet for at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne. Der er opført mindre teknikbygninger og transformere.

Solcelleanlægget er omgivet af afskærmende beplantning. Beplantningsbæltet har en bredde på mindst 5 meter omkring anlægget. Anlægget er indhegnet med trådhegn på beplantningsbæltets inderside, som er etableret med et bredt masket vildthejn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed. Arealerne under solcellerne er tilsået med græs og påtænkes afgræsset af får og der opstilles læskure i det omfang, det er nødvendigt for dyreholdet. Solcellernes højde i forhold til terræn varierer, men overstiger ikke 3 meter.

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

I forbindelse med vurdering af værditabet har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen:

- Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom opført i mursten, pudset og rødmalet. Der er stråtag fra 2004 med halvvalmede gavle.
- Ejendommen er noteret som landbrugsejendom, og der er således bopælspligt herpå.
- Boligen er opført i 1900 og ombygget i 1999/2004. Ejendommen har et boligareal på 236 m<sup>2</sup> heraf 60 m<sup>2</sup> på 1. sal.
- Ejendommen indeholder entre, køkken (landkøkken) med brændeovn og murede skabe med trælåger. Der er murstensgulv med gulvvarme og i forbindelse til køkkenet er der alrum med spiseplads og åben rundbue til lille tv-stue, hvorfra der er trappe til 1. sal. Endvidere er der et værelse, stort badeværelse med bruseniche, mellemgang hvorfra der er videre adgang til kontor, baglokale og fyrrum med stokerfyr (BlackStar pillefyr). Ejendommens 1. sal indeholder stue med trægulv, et værelse, soveværelse samt uudnyttet loftsrum.
- Ejendommen har bondehus termovinduer i trærammer fra 2004, og opvarmning sker ved stokerfyr og brændeovn.
- Boligen fremstår almindelig velholdt, dog fremstår udvendige arealer mindre velholdte. Ejendommen har et terrasseanlæg som er flisebelagt mod syd og vest. Endvidere er der støbt platform mod nord i forbindelse med gårdspladsen (har tidligere været gulv i blikstur). Haven henligger hovedsageligt med græs og med enkelte træer og buske. Gårdspladsen er grusbelagt.
- Der er egen vandforsyning i form af vandboring, som er fælles med en nabo. Kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i godkendt anlæg.
- Samlet grundareal er 7 ha. 9735 m<sup>2</sup> heraf vej 1535 m<sup>2</sup>.

Taksationsmyndigheden har i forbindelse med vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, dvs. 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 hestestald fra 2012 og læskur til heste fra 2013, samt matrikelnumrene 8 ø, 8 z, 8 ae, 8 am, 8 aq, 8 ap og 8 ar, alle Bjørnstrup by. Gundersted.

Værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede ejendommen.

### **Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 65.000 kr.

### **Udsyn**

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 225 m meter fra beboelsesejendommen og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1392 m meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret syd for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra spisestue, mindre opholdsstue og fra værksted i stueetagen mod syd til en mindre del af anlægget henover mark og gennem læhegn og træer, særligt ved løvfald. Fra 1. sal er der udsyn fra to kvistvinduer i stuen, et kvistvindue i soveværelse, mindre værelse og et uudnyttet rum mod syd til en mindre del af solcelleanlægget.

Fra fotopunktet i haven er der udsyn til en mindre del af anlægget henover mark og gennem læhegn og træer. Fra terrassen, haven samt græsareal med høns og gæs er der udsyn til en mindre del af anlægget gennem træer, særligt ved løvfald.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til en husstandsmølle på naboejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis begrænset betydning for beboelsesejendommens værdi, da en mindre del af anlægget er synligt fra de sydvendte dele af beboelsesejendommen samt den sydvendte terrasse og have. Dette gør sig navnlig gældende ved løvfald.

### **Støj**

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 3,7 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den beregnede støjpåvirkning ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

### **Genskin**

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen fra anlægget.

### **Samlet vurdering**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set medfører et værditab som anført. Der er herved navnlig lagt vægt på den begrænsede visuelle påvirkning, og at der hverken er støjgener eller genskin af betydning for beboelsesejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.300.000 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 besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

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

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

### **Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen**

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 % af beboelsesejendommens værdi og Bjerghedevej 5 ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 1.560.000 kr.

I forbindelse med vurdering af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen, som er beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund omkring matriklen i øvrigt:

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af matrikel 8d med i alt 1 ha. 7709 m<sup>2</sup> heraf vej 437 m<sup>2</sup> samt udhus på 60 m<sup>2</sup> (gl. hestestald) og depotrum og uudnyttet loftsrum på 1. sal.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af salgsoptionen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af den samlede ejendom på matriklen, herunder beboelsesejendommen, området, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens og ejendommens generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

### **Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoptionens størrelse.**

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**

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

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, værdien af beboelsesejendommen og salgsoptionens størrelse. 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.

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 retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid 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 retssag udsættes.

Med venlig hilsen



Louise Halleskov  
Formand for Taksationsmyndigheden