

**Dato**  
13. juli 2023

**J nr.**  
2022-18610  
LCH/nasj

████████████████████  
████████████████████  
████████████████████

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Tindbakslundvej 19, Voldby, 8450 Hammel, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Voldby**

Taksationsmyndigheden har den 13. juli 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 Heidi Thorsen.

**Afgørelse om værditab**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solceller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 60.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles solcelleanlæg som planlagt. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 1.300.000 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 Better Energy Voldby P/S senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

**Afgørelse om salgsoption**

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 1.300.000 kr., som Better Energy Voldby P/S er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Tindbakslundvej 19, Voldby, 8450 Hammel for jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 14. december 2023 meddele Better Energy Voldby P/S, om der ønskes at gøres brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftales vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption internt med Better Energy Voldby P/S. Det påhviler ejeren 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 14. marts 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Tindbakslundvej 19, Voldby, 8450 Hammel.

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

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

Ejeren var til stede, men deltog ikke under besigtigelsen rundt i beboelsen og på ejendommen. Besigtigelsen blev efter aftale gennemført med deltagelse fra partsrepræsentant [REDACTED].

Opstilleren for Better Energy Voldby P/S deltog ikke i besigtigelsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 403 for Favrskov Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-32
- Miljøvurderingsrapport - Miljøvurdering og Miljøkonsekvensvurdering (VVM), solcelleanlæg ved Voldby. Favrskov Kommune, Marts 2022
- Byggetilladelse af 28. september 2022, Favrskov Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption, af d. 21. juli 2022
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Mail fra partsrepræsentant af d. 16. februar 2023 vedr. besigtigelsen og partsindlæg
- Mail fra partsrepræsentant af d. 3. marts 2023 vedr. besigtigelsen og presedeltagelse
- Mail fra partsrepræsentant af d. 27. marts 2023 indeholdende partsindlæg
- Mail fra partsrepræsentant af d. 17. april 2023 indeholdende partsindlæg

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. 12i for at vurdere salgsoptionens 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 ejendommen ligger både med for- og bagside til solcelleanlægget og at det vil påvirke ejendommens værdi.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at hun oplever genskin fra solcelleanlæggets rammer mod sydøst, og at hun ikke mener at genskinnet vil forsvinde af sig selv, heller ikke når rammerne ikke længere er helt nye.

Partsrepræsentanten har ved partsindlæg af 16. februar 2023 gjort gældende, at der i det fremsendte materiale er taget udgangspunkt i at terrassen og udsigten til beboelsesejendommen er beliggende sydvendt. Partsrepræsentant gør i sit partsindlæg opmærksom på, at solcellerne ligger tættere på ejendommen fra den nordlige side, hvor det kan være nødvendigt at flytte terrassen til for at undgå udsigten og støjen til/fra solcelleanlægget.

Partsrepræsentanten har ved partsindlæg af 3. marts 2023 orienteret om, at der er inviteret en journalist til at deltage på dagen. Journalisten deltog ikke i Taksationsmyndighedens besigtigelse af ejendommen.

Partsrepræsentanten har ved partsindlæg af 27. marts 2023 efter besigtigelsen fremsendt billeder, der viser genskin fra de solceller, der ligger nord for huset og billeder af solceller hvor metalskinneerne mod sydøst reflekterer.

Partsrepræsentanten har ved partsindlæg af 17. april 2023 også fremsendt billeder der viser genskin fra solcellerne beliggende nord for beboelsesejendommen.

Opstilleren er under sagens behandling ikke fremkommet med bemærkninger til partsindlæg eller de fremsendte billeder.

### **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.

#### *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 procent 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. § 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 et år efter anlæggets første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, at 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 § 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. § 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.

### **Projektet**

Solcelleparken består af et ca. 55 ha solcelleanlæg beliggende ved Voldby. Anlægget er nettilsluttet d. 14. december 2022. Anlægget består af flere solcellepaneler, der er etableret som faste installationer og placeret på stativer. Solcellerne er opstillet i lige parallelle rækker orienteret mod syd. Anlægget er installeret med en effekt på ca. 59 MWp DC / 47 MW AC. Panelernes højde i forhold til det kuperede terræn varierer, men overstiger ikke 3,5 meter. Mindre distributionstransformere har en maks. højde på 3,5 meter. Distributionstransformerne er tilkoblet en stepup-transformer placeret centralt i området.

Anlægget er omkranset af et beplantningsbælte, hvor den eksisterende beplantning i kanten af projektområdet er bibeholdt så vidt muligt og suppleret med ny beplantning i en bredde på mindst 5 meter rundt om anlægget. Anlægget er indhegnet med trådhegn på beplantningsbæltets inderside.

### **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 registreret som et fritliggende enfamilieshus med et grundareal på 2.194 m<sup>2</sup>. Boligen er opført i år 1900. Beboelsesejendommen fremstår med pudset og malet facade, eternittag og med trævinduer og -døre.

Boligarealet er registreret til i alt 124 m<sup>2</sup>. Derudover er der 84 m<sup>2</sup> tagetage. Boligen består af entré med trappe til 1. salen, 3 værelser, bryggers med klinkegulv, badeværelse med brus og klinkegulv. Der er endvidere fra entréen adgang til spisekøkken og stue med udgang til sydvendt terrasse.

Ejendommen fremtræder velholdt med gode udendørs opholdsarealer.

### **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 vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 143 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 153 meter fra beboelsesejendommen. Der er endvidere lagt vægt på at solcelleanlægget er placeret på flere sider af ejendommen i sydlig, sydøstlig, østlig, nordøstlig og nordlig retning for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra syd- og sydøst-vendt stue og spisestue, hvor solcelleanlægget ses gennem 4 vinduer og 1 dør. Inde fra boligen ses anlægget ikke i nordlig retning, da udsynet herfra er skærmet af en større udebygning.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra indkørslen og gårdpladsen mod nordøst samt sydøst. Fra haven øst for beboelsesejendommen ses solcelleanlægget mod sydøst, nordøst og nord gennem løvfældende beplantning. Fra den sydvendte terrasse ses solcelleanlægget mod syd samt mod sydøst gennem løvfældende beplantning. Fra tørrestativet og haven, vest for beboelsesejendommen, ses solcelleanlægget mod syd og nord. Ved tilkørsel til ejendommen ses den sydlige del af solcelleanlægget.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til flere møller placeret øst og sydøst for ejendommen samt el-ledninger og højspændingsanlæg placeret mod syd for beboelsesejendommen. De nærmeste vindmøller er placeret ca. 430 meter fra ejendommen mod øst. Elledningerne går tæt på ejendommen ved det sydvestlige hjørnet af grunden.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Ved vurderingen er der navnlig lagt vægt på, at der fra beboelsen og de nære opholdsarealer er udsyn til store dele af den sydlige del af solcelleanlægget, dog enkelte steder brudt af en række træer som delvist skærmer anlægget. Både mod syd, men også mod nord, har anlægget en visuel dominans i det kuperede landskab. Det indgår også i vurderingen, at der inden anlægget blev opsat var udsigt til flere vindmøller tæt ved ejendommen og der er el-ledninger som går tæt ved i det sydvestlige hjørne af ejendommen.

Taksationsmyndigheden bemærker i tilknytning til partsindlæg af 16. februar 2023 om evt. ændring af terrassens placering, at myndigheden foretager sin vurdering på baggrund af de eksisterende forhold ved besigtigelsen, herunder også terrassens placering.

#### *Støjforøgelse*

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 36,5 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der er herved navnlig lagt vægt på, at støjforøgelsen ligger under miljøstyrelsens grænseværdier, og at der i forvejen er støj fra vindmøllerne øst for ejendommen.

### *Genskin*

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 55 timer og 49 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo marts til medio september i tidsrummet ca. kl. 05:00 til ca. kl. 06:30. Det vil være solpanelerne, der er placeret i den nordøstlige del af anlægget, der kan forårsage genskin. Dertil har partsrepræsentanten fremsendt billeder 27. marts 2023 med foto af genskin fra paneler mod nordøst og rammerne mod sydøst, som ejeren også har kommenteret giver genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen har en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Det beregnede genskin mod nordøst kan ikke umiddelbart ses fra beboelsen, som mod nordøst er skærmet af en større udebygning og beplantning, men genskinnet vil kunne opleves fra de udendørs opholdsarealer mod nordøst. Taksationsmyndigheden har samlet set vurderet, at det beregnede genskin og genskin, som det fremgår af billeder fremsendt den 27. marts 2023, har en betydning for værdien af boligen.

### *Sammenfatning*

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne visuelle gener og genskinspåvirkningen samlet set vil medføre et værditab på 60.000 kr. på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er 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.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 5, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet. Det fremgår af § 6, stk. 6, at erstatningen forfalder til betaling 8 uger efter taksationsmyndighedens afgørelse jf. § 7, stk. 1.

### **Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen**

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi og Tindbakslundvej 19, Voldby, 8450 Hammel ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 1.300.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel 12i.

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

Den samlede ejendom består desuden af 190 m<sup>2</sup> bygning med bl.a. fyrrum med lager, maskinhus med værksted samt flere mindre lagerrum. Delvist opført i røde mursten og delvist beklædt med metalplader samt metalpladetag. Samt 32 m<sup>2</sup> ældre maskinhus. Udbygningerne fremstår alle velholdte.

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**

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.

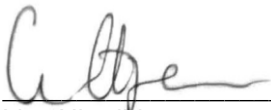
Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab og salgsoption mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra 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.



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