

**Dato**  
19. april 2024  
**J nr.**  
2020-12610

/BOM/ANMKR

Sendt med digital post

## Afgørelse om værditab og salgsoption

### 1. Sagens afgørelse

Du har den 12. oktober 2020 anmeldt om værditab og salgsoption vedrørende Hjolderup Klintvej 3, 6392 Bolderslev, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Kassø, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Anders Kokborg, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at anlægget ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Salgsoptionsordningen kan kun anvendes, hvis der for ejendommen tilkendes et værditab. Eftersom Taksationsmyndigheden har vurderet, at værditabet ikke overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, bortfalder dermed også retten til salgsoption, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

### 2. VE-anlæg (gengivet fra VVM-redegørelsen)

Kassø er en solcellepark på ca. 300 hektar solceller. Parken er placeret på et areal på ca. 340 hektar brutto. Parken blev fuldt ibrugtaget d. 6. april 2023. Der er anvendt solcelletypen fixed tilt, og solpanelerne har en højde på max. 2,5 meter.

Solcelleanlægget består af 514.304 moduler. Det enkelte panel er ca. 217 cm langt og 130 cm bredt og er installeret på faste borde i to rækker over hinanden med en samlet bordlængde på ca. 15 m. Bordene er orienteret mod syd, og hældningen af panelerne er løftet 25 grader ift. vandret.

Glasset er fremstillet som mikrostruktureret (inverterede mikropyramider) med en 120 nanometer tynd fastbrændt antirefleksbelægning bestående af porøs silicium-oxid.

### 3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller og de bemærkninger, som parterne er fremkommet med under besigtigelsesforretningen og parternes skriftlige indlæg til sagen.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

Taksationsmyndigheden har forholdt sig til parternes bemærkninger. Såfremt indlæggene konkret har givet anledning til bemærkninger fra Taksationsmyndigheden, er disse indsat og behandlet i de relevante dele af afgørelsens begrundelse.

Taksationsmyndigheden har til belysning af anmeldelsen endvidere indhentet dokumentation vedrørende det retlige grundlag for projektet, herunder VVM-redegørelse og -tilladelse, byggetilladelse mv. Der er endvidere indhentet dokumentation fra offentlige registre om ejers ejendom, fra tinglysning.dk og OIS.dk. Disse oplysninger er inddraget i det omfang, det er vurderet af betydning for afgørelsen. Der henvises herom til afgørelsens begrundelse nedenfor.

Se nærmere om den indhentede dokumentation bilag 1 til afgørelsen.

#### **4. Retligt grundlag**

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets og salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Opstilleren skal betale et eventuelt tilkendt værditab til ejeren, jf. § 6, stk. 1, og tilbyde at købe ejendommen ved eventuelt tilkendt salgsoption, jf. § 6 a.

#### **5. Taksationsmyndighedens begrundelse**

Taksationsmyndigheden vurdering af, om ejer skal tilkendes et værditab, og størrelsen herpå er baseret på oplysninger om bl.a. anlæggets afstand til beboelsesejendommen, højde, samt de forventede genevirkninger fra anlægget i øvrigt. Lokale forhold kan også influere på vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energi-anlæg.

Til brug for en vurdering af værditabet foretages også en skønsmæssig ansættelse af beboelsesejendommens værdi, baseret på navnlig ejendomspriserne i området og observationerne under besigtigelsen. Denne værdi indgår i den samlede vurdering af værditabets størrelse

##### **5.1. Vurdering af ejendommens værdi**

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi. Herefter følger en nærmere begrundelse for afgørelsen om værditab.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 475.000 kr. værd i handel og vandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som defineres i VE-loven, VE-lovens forarbejder og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er en landbrugsejendom med stuehus, opført i 1897 på 274 beboelsesgodkendte kvadratmeter fordelt på stueplan og tagetagen. Boligen består af seks beboelsesgodkendte rum. Beboelsesejendommen fremtræder i almindelig stand. Beboelsen er opført i teglsten med nyere tagbelægning af blik og indeholder: bryggers, badeværelse, spisekøkken, tre stuer, værelse, og entre med trappe til tagetagen som indeholder to værelser samt uudnyttet loftsdel.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer.

Jf. BBR har ejendommen vand fra egen boring, afløbsforhold er anden type afløb, opvarmning ved centralvarme med eget fyr (pillefyr).

En garage på 24 m<sup>2</sup> samt fire bygninger til landbrugsmæssig brug med et samlet areal på 1.000 m<sup>2</sup> indgår ikke i beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesejendommen lagt vægt på forholdene under besigtigelsen som redegjort for ovenfor, området, samt øvrige oplysninger i BBR. Taksationsmyndigheden har endvidere taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

## **5.2. Vurdering af værditabet**

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet på beboelsesejendommen bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller har fået udarbejdet for projektet. Baseret på navnlig indtryk under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at anlægget ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen. Der er redegjort nærmere i det følgende for de iagttagelser og oplysninger, der er tillagt vægt ved denne vurdering, hvorom det sammenfattende kan anføres, at visuel påvirkning, støj og genskin kun er tillagt mindre betydning grundet beplantningen.

### **5.2.1. Visuel påvirkning**

I vurderingen af anlæggets synlighed fra beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt vægt på følgende observationer og opmålinger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 106,92 meter, og at anlægget er placeret nord, nordøst, øst, sydøst, syd, sydvest og nordvest for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 86,27 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være 4 meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum køkken, badeværelse, værelse, soveværelse og værelse på 1. sal. Fra køkken ses anlæg mod nord gennem tæt beplantning. Hverken fra badeværelset, stuen/dagligstuen syd/øst ses anlægget. Værelset hos syd/øst er der hellere ikke udsyn til anlæg. Fra soveværelset er der samme udsyn som fra køkkenet. Værelset fra 1 sal er der ikke udsyn til anlæg – nordøstvendt værelse. Fra 1 sal kan det ikke udelukkes, at man kan se anlæg ved løvfald.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der et muligt udsyn til anlægget fra gårdspladsen på lang afstand ved løvfald.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til bl.a. en større elmast.

### **5.2.2. Støjpåvirkning**

I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget er beregnet til 25,2 dB (A). Beregningen tager ikke højde for beplantning.

### 5.2.3. Genskinspåvirkning

I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Ifølge beregningerne vil det årlige genskin fra solcellerne uden foranliggende beplantning udgøre 313 timer på beboelsesejendommen. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden ultimo marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 6:15 til ca. kl. 7:45 og fra tidsrummet 18:00 til ca. kl. 20:15, fra solpanelerne. Hvis beplantningen tages i betragtning, finder Taksationsmyndigheden ikke, at genskin vil påvirke ejendommen synderligt.

## 6. Vejledning

### 6.1. Genoptagelse

Du kan anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen til fornyet behandling. Adgangen til genoptagelse afgøres på grundlag af almindelige uskrevne regler om forvaltningsmyndigheders adgang til genoptagelse, hvorefter myndigheder kan have pligt til at genoptage med henblik på at foretage en ny realitetsbehandling af sagen, hvis der foreligger væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller hvis der fremkommer nye faktiske eller retlige oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysninger havde foreligget i forbindelse med myndighedens oprindelige stillingtagen til sagen.

### 6.2. Domstolsprøvelse

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. 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, 1. pkt. 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.

Med venlig hilsen



---

Bent Ole Gram Mortensen  
Formand for Taksationsmyndigheden

*Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af vindmøllerne og solcellerne. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på [www.taksationsmyndigheden.dk](http://www.taksationsmyndigheden.dk).*

## Bilag 1

- Lokalplan nr. 121 for Aabenraa Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2015
- Miljøkonsekvensrapport, solceller ved Hjolderup.
- VVM-tilladelse af den 9. marts 2021
- Byggetilladelse af 9. marts 2021 og 29. april 2021, Aabenraa Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger