

**Dato**  
19. april 2024  
**J nr.**  
2020-13544  
BOM/ANMKR

Sendt med digital post

## Afgørelse om værditab og salgsoption

### 1. Sagens afgørelse

Du har den 3. november 2020 anmeldt om værditab og salgsoption vedrørende Hjolderupsmarkvej 10, 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. Dermed bortfalder også retten til salgsoption, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

### 2. Sagens 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, herunder 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 tilkendt værditab til ejeren, jf. § 6, stk. 1.

Taksationsmyndighedens 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.

##### **4.1. 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.

###### **4.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer**

Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 700.000 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 et stuehus til landbrugsejendom, opført i 1940 på 94 beboelsesgodkendte kvadratmeter fordelt på to plan. Boligen består af tre beboelsesgodkendte rum. Beboelsesejendommen fremtræder i meget god stand.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, nærmere bestemt havearealet, der fremstår med terrasse og sædvanligt haveanlæg.

Den vurderede ejendom er en landbrugsejendom, registreret i BBR med et bebygget på 82 m<sup>2</sup>, udnyttet tagetage 55 m<sup>2</sup> og samlet registreret boligareal på 94 m<sup>2</sup>. Stue-

huset fremstår i pudset mur, hvidmalet med røde tegl på taget. Det indeholder i stueetagen bryggers med klinkegulv, badeværelse med bruseniche, velindrettet køkken, entre med trappe til tagetagen samt tre stuer en suite. Tagetagen indeholder repos, soveværelse samt to værelser. Det bemærkes, at tagetagen er registreret i BBR med et udnyttet boligareal på 12 m<sup>2</sup>, men det samlede areal på 55 m<sup>2</sup> er udnyttet til beboelse.

Jf. BBR er der vandforsyning fra et enkeltindvindingsanlæg, afløb med mekanisk rensning og nedslivningsanlæg. Beboelsen opvarmes ved centralvarmeanlæg med fyr til flydende brændsel.

Stald/lade er registreret med 282 m<sup>2</sup> med udnyttet tagetage på 170 m<sup>2</sup> og et samlet erhvervsareal på 452 m<sup>2</sup>. Dertil kommer en lade på 100 m<sup>2</sup> og en garage på 25 m<sup>2</sup>. Disse bygninger 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).

#### **4.2. 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 indtrykkene 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 ikke har betydning for handelsværdien grundet beplantningen og afstand.

##### **4.2.1. 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 180,88 meter, og at anlægget er placeret nordøst, øst og sydøst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 156,36 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal blive fire meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum køkken, dagligstue, entre og soveværelse på 1. sal.

Der er udsyn til anlægget fra køkkenet, hvor anlægget ses mod nordøst, og fra dagligstuen med vinduer mod nord ses anlægget mod nordøst gennem beplantning samt fra entredøren. Fra ejendommens 1. sal er der tydeligt udsyn til anlægget mod nordøst fra soveværelset.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra indkørslen og gårdspladsen. Der er udsyn til anlægget fra indkørslen og gårdspladsen med terrasse.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til siloer, og fra indkørslen mod nord ses vindmøller og højspændingsmaster. Mod syd og øst ses der højspændingskabler. Fra dagligstuen er der udsyn til højspændingsledninger. Endvidere er der udsyn til landskab, hustandsvindmøller og elmaster. Møllerne ses både tæt på, og der er kikk til dem på afstand. Disse elementer dominerer udsynet mere end solcellerne.

#### 4.2.2. Støjpåvirkning

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

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget er beregnet til 29,1 dB (A). Dette støjniveau vurderes ikke at ville påvirke beboelsesejendommens værdi. Beregningen inddrager ikke mellemliggende beplantning mv.

#### 4.2.3. 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 125 timer på beboelsesejendommen. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden primo april til primo september i tidsrummet ca. kl. 6:45 til ca. kl. 7:45 fra solpanelerne. Genskinsberegningen inddrager ikke mellemliggende beplantning mv.

## 5. Vejledning

### 5.1. 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.

### 5.2. 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 og om salgsoptionen og salgsoptionens størrelse 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 Informations-server, [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Opslag i CHR-register
- Registrering af boligareal
- Nyt notat omkring støjbelastning