

██████████  
Vinkelvej 3  
6400 Sønderborg

**Dato**  
26. juni 2023

**J nr.**  
2022-7269  
BOM/nasj

### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Vinkelvej 3, 6400 Sønderborg, som følge af opstilling af solcelleanlæg Tribe i Sønderborg**

Taksationsmyndigheden har den 26. juni 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 Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Morten Hindkjær.

#### **Afgørelse om værditab**

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg ikke vil forårsage værditab på beboelsesejendommen.

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse vedrørende salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at der ikke foreligger et værditab på ejendommen, og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

#### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 11. maj 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Vinkelvej 3, 6400 Sønderborg.

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

Ejer ██████████ var til stede.

Opstilleren Better Energy TRIBE ApS deltog ikke i besigtigelsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 4-0701 for Sønderborg Kommune
- Afgørelse om ikke VVM-pligt af 4. november 2020, Sønderborg Kommune
- Byggetilladelse af 27. april 2022, Sønderborg Kommune
- Dispensation fra lokalplan til testcenter af 18. februar 2019, Sønderborg Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Afgørelse om dispensation til at anmelde efter fristen af den 31. marts 2023

#### **Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk)
- Besigtigelsesmateriale
- 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 ejendommens matrikel nr. 536 for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik ejeren mulighed for at fremføre sine synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at de ønsker at ansøge om værditab grundet opstilling af solcelleanlæg.

Ejer [REDACTED] har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen er erhvervet i december 2019 og frygter, at området vil opleve faldende huspriser på grund af solcelleanlægget.

### **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.

#### *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.

Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage 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**

Projektet består af et ca. 2,5 ha stort solcelleanlæg beliggende ved Jyllandsgade 26 i Sønderborg. Solcellerne er installeret med en effekt på ca. 1,7 MW/1,4 MW AC.

Anlægget er opdelt i fire felter med forskellige typer af solcellemoduler, som er opstillet i lige og parallelle rækker. Ud over solcellemodulerne består anlægget af elkabler, invertere og transformere. I den vestlige del af området mod Jyllandsgade er en transformerstation med switch-gear placeret. Transformerstationen er opført i ensartede materialet og diskrete farver. Solcelleanlæggets paneler er anti-refleksbehandlede for at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne. Langs ejendommens nord- og østlige skel er etableret et beplantningsbælte med en bredde på 3 m. Anlægget er indhegnet med trådhegn på indersiden af beplantningsbæltet. Anlægget er opført i et erhvervsområde.

### **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 et fritliggende enfamilieshus med de til ejendommen hørende nære udendørsarealer. Boligen er opført i 1970, til-/ombygningsår 1975 og opført i røde mursten, med eternittag og træ- / PVC-vinduer. Boligarealet er registreret til i alt 142 m<sup>2</sup> i ét plan. Boligen fremtræder i ok vedligeholdelsesmæssig stand. Boligen består af entré med bryggers, et mindre køkken uden spiseplads, pænt og i orden. Desuden en stor stue med spiseplads og TV-hjørne, brændeovn, trælofter og trægulv. Boligen indeholder endvidere en fordelergang med adgang til soveværelse, to værelser samt badeværelse fra 2022 med gulvvarme og et toilet.

Opvarmning sker i form af fjernvarme og brændeovn. Der er alment vandforsyningsanlæg og separatkloakeret for spildevand plus tag- og overfladevand.

### **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 ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 200 meter, og at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 218 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 387 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der ikke udsyn til solcelleanlægget, da andre bygninger og træer skærmer for udsynet hertil. Fra de nære udendørs opholdsarealer er der ikke udsyn til solcelleanlægget fra indkørsel og forhaver da andre bygninger og træer skærmer for udsynet dertil.

Fra have og terrasse er der ikke udsyn til solcelleanlægget, da boligen skærmer for udsynet i retning mod solcelleanlægget.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til pumpekur/fjernvarme på modsatte side af gaden.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 29 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 17 timer og 40 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden primo maj til primo august i tidsrummet ca. kl. 18.15 til ca. kl. 19.00. Det vil være solpanelerne der er placeret i den vestlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

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

Hvis det viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der hos Taksationsmyndigheden anmodes om at genoptagelse af sagen snarest efter konstateringen af de forhold, som menes vil 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 anlægge sag ved domstolene udsættes.

### **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 og værdien af beboelsesejendommen.

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 sag 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.

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



---

Bent Ole Gram Mortensen  
Formand for Taksationsmyndigheden