

**Sag 1.**

Side 1.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D

6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819

E: post@tksm.dk

[www.taksationsmyndigheden.dk](http://www.taksationsmyndigheden.dk)

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Holmvej 8, 6893 Hemmet, som følge af opstilling af solcelleanlæg

Holmen II Solpark

Taksationsmyndigheden har den 26. oktober 2020 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020.

Afgørelsen er truffet af formanden Rikke Gottrup og den sagkyndige ejendomsmægler Heidi Thorsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg vil medføre et værditab på din beboelsesejendom på 60.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis solcelleanlægget opstilles som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendomme er ca. 1.300.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 1. september 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Holmvej 8, 6893

Hemmet.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejeren var til stede sammen med og

For opstilleren European Energy mødte Martin Lehn Brand.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 440 for Ringkøbing-Skjern Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017-2029
- Ringkøbing Skjern Kommunes afgørelse om ikke pligt til miljøvurdering af projektet
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Besigtigelsesmateriale inklusiv visualiseringsbilleder samt støj- og genskinsberegninger

Dato

26. oktober 2020

J nr.

2020-3723

RGO/ANMKR

Side 2/6

- E-mail af 1. september 2020 fra anmelder med billede fra ejendommen, hvorfra solcelleanlægget kan ses
- E-mails af 2. september og 8. oktober 2020 fra opstiller vedr. afstandsforhold

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at opstillingen af solcelleanlægget vil være dominerende ved tilkørslen til ejendommen. Ejeren har videre anført, at der er en bekymring for genskin og støjgener samt for visuelle gener, da det vil tage mange år, før solcellerne bliver dækket af noget grønt,

hvis de bliver 4 meter høje og masterne 6 meter høje. Endelig har ejeren anført, at dyrelivet kan blive påvirket og måske helt forsvinde.

Ejeren, og har under besigtigelsen gjort

gældende, at de har fået oplyst, at solcelleanlægget vil være beliggende 227 meter

fra ejendommen. De har videre anført, at jagten vil blive berørt af opstillingen af solcelleanlægget, og at ejendommen derved vil blive svær at sælge, da herlighedsværdien vil forsvinde. De har endvidere anført, at rådyrene i dag går rundt om de eksisterende vindmøller, men det vil læhegnet stoppe. De har endelig anført, at solcelleanlægget vil blive synlig fra tilkørslen til ejendommen, samt at de har en bekymring for den konstante støj.

Opstilleren har ved e-mail af 8. oktober 2020 oplyst, at visualiseringsmaterialet er korrekt, og at der vil være 250 meter fra fotopunktet til solcelleanlæggets nærmeste panel.

Opstilleren har ikke gjort yderligere gældende.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere solcelleanlæg forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre

værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis

ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom 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.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse

om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, jf.

§ 7, stk. 1.

Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold.

Taksationsmyndigheden tager 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

Side 3/6

boligbebyggelsen på ejendommen, solcelleanlæggets højde samt de forventede

genevirkninger ved solcelleanlægget.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde

samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Området

Det berørte område, som udgør ca. 34,5 ha, ligger knap 2 kilometer nordøst for

Bork i det flade kystlandskab omkring den sydøstlige del af Ringkøbing Fjord. Hele

området ligger inden for kystnærhedszonen omkring Ringkøbing Fjord med en afstand på omkring 1 kilometer mellem området og fjordkysten. Holmevej grænser op

til området mod syd. Området er mod nordøst afgrænset af en lige kanal, der nord for området knækker og fortsætter i lige linje mod Ringkøbing Fjord. Landskabet i og omkring området består primært af opdyrkede landbrugsarealer. I den østlige del findes et kileformet område, der er delvist tilplantet med nåletræer. Nord for dette findes et mindre område med beskyttet natur, hvor der ligger en mindre sø/vandhul. I den nordlige del af området ligger flere parallelle kanaler med omtrent lige stor indbyrdes afstand og forskellig længde. Der vil ikke blive placeret solceller hen over disse kanaler.

Området er stort set afgrænset af dyrkede marker hele vejen rundt, og det omkringliggende område er ofte åbent med lange sigt over det flade terræn, men der er

også sammenhængende bevoksninger og levende hegn. Nord og øst for området

er der opstillet 12 vindmøller i to rækker med en totalhøjde på 150 meter, som tydeligt ses fra dele af det berørte område.

Det omkringliggende landskab fremstår således som et landsbrugslandskab, der har et vist præg af tekniske anlæg på grund af vindmøller. Landskabets præg af tekniske anlæg øges med solcelleparken.

#### Projektet

Det fremgår af plangrundlaget, at solcelleanlægget bygges på et ca. 34,5 ha stort areal beliggende på matriklerne 37a, Nr. Bork By, Nr. Bork.

Projektet giver mulighed for at opstille solceller med dertil hørende invertere og transformatorer samt nødvendige vejanlæg, hegning og beplantning.

Solcelleanlægget vil have en kapacitet på op til 23 MWp og en årlig produktion på ca. 24.000 MWh, hvilket svarer til, at solcelleanlægget vil kunne forsyne omkring 7.400 husstande (3275 kWh pr. husstand) med vedvarende el til apparater og lys.

Solcelleanlægget skal opstilles i lige, parallelle rækker og skal fremstå ens, hvad angår type, højde og farve. Anlægget må have en maks. højde på 3,95 meter målt fra terræn ved de enkelte solpaneler. Solcellerne skal være antirefleksbehandlet, og der må ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer. Der kan maksimalt opsættes én transformerstation på ca. 4 m<sup>2</sup> med en maksimal højde på 4 meter og

tilhørende udendørs tekniske anlæg på 200 m<sup>2</sup> med master på maksimalt 6 meter.

Det fremgår af lokalplanen, at der omkring anlægget skal etableres et minimum 6

meter bredt beplantningsbælte. Den endelig højde på beplantningsbæltet skal være

minimum 3 meter ved faste paneler og minimum 4 meter ved trackere. Beplantningsbæltet vil bestå af en blanding af træer og buske i varierende højde og flere

Side 4/6

rækker, eventuelt kombineret med en blanding af løvfældende og stedsegrøn beplantning

Adgangsvej til området vil ske via Holmvej og vil foregå ved at benytte den eksisterende indkørsel til Holmvej 4. Der forventes en meget svag forøgelse af trafikken

på Holmvej som følge af nærværende projekt.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er registreret som et stuehus til landbrugsejendom med et

samlet grundareal på i alt 310.501 m<sup>2</sup>. Boligen er opført 1800 i mursten med eternittag og delvis træ/plastvinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 162 m<sup>2</sup>.

Ejendommen fremtræder i velholdt stand med gode udendørs opholdsarealer.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt

udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af

forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af solcelleanlægget.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg

vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 60.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste

solcellepanel i projektet vil blive placeret ca. 250 meter fra beboelsesejendommen.

Det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af ca. 786 meter fra beboelsesejendommen.

Solcelleanlægget vil blive placeret øst for ejendommen

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet og besigtigelsen, at udsynet til solcelleanlægget fra beboelsesejendommen i vid udstrækning vil være afskærmet af beplantning, men at der vil være et begrænset udsyn til

solcelleanlægget fra haven og dele af beboelsesejendommen ved løvfald samt udsyn til solcelleanlægget ved tilkørslen til ejendommen.

Fra fotopunktet, der er placeret i haven, vil der være et begrænset udsyn til solcelleanlægget ved løvfald.

Fra boligen vil der muligvis være et begrænset udsyn til solcelleanlægget ved løvfald fra baggangen mod øst, fra køkkenvinduerne mod nord og fra terrassedøren

mod nord samt kortstuen og fra østvendt soveværelse. Det vil endvidere ikke

kunne udelukkes, at der vil være et begrænset udsyn til solcelleanlægget fra spisestuen og dagligstuen, der vender mod syd.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være et begrænset udsyn til solcelleanlægget fra haven og terrassen ved løvfald i retning mod øst. Fra den sydlige

del af haven ud mod vejen vil der være udsyn til solcelleanlægget mod øst.

Der vil være udsyn til solcelleanlægget ved tilkørslen til ejendommen.

Der er i dag udsyn til vindmøller mod øst.

Side 5/6

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen særligt tillagt det betydning, at solcelleanlægget vil være dominerende ved tilkørslen til ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 30,2 dB (A).

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

Efter beregningerne vil der ikke være genskin på ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der ikke vil være genskinspåvirkningen på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere 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 orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

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

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet, hvis det planlagte solcelleanlæg opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved montering af det første solcellepanel i projektet. Hvis anlægget ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af solcelleanlægget 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 genoptage sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske 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.

Side 6/6

Hvis solcelleanlægget ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige

orienteringsmøde, kan beboelsesejendommens ejer eller opstiller anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet, jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1.

Det er dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens §

12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder af krav om erstatning for værditab. 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, jf. VE-lovens

§ 12, stk. 2.

Søgsmål, som vedrører Taksationsmyndighedens iagttagelse af regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), anlægges 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.

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af solcelleanlægget.

Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på [www.taksationsmyndigheden.dk](http://www.taksationsmyndigheden.dk).

Vejledning om gebyrtilbagebetaling

Idet du er tilkendt værditab og har indbetalt gebyr i forbindelse med anmeldelsen,

kan dette gebyr tilbagebetales. Du bedes udfylde og fremsende tilbagebetalingsblanketten, der ligger på forsiden på [www.taksationsmyndigheden.dk](http://www.taksationsmyndigheden.dk) og sende den

til [post@tksm.dk](mailto:post@tksm.dk). Alternativt kan samme oplysninger fremsendes i en mail til

[post@tksm.dk](mailto:post@tksm.dk).

Med venlig hilsen

---

Rikke Gottrup

Formand for Taksationsmyndigheden



## Sag 2.

Side 1.

### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Sallingsundvej 100, 7870 Roslev som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Harre.**

Taksationsmyndigheden har den 22. juli 2020 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020. Projektet har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2019, og er dermed ikke omfattet af den seneste ændring af VE-loven, som trådte i kraft den 1. juni 2020.

Afgørelsen er truffet af formanden Jøren Ullits Olai Nielsen og den sagkyndige Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 80.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles solcelleanlæg som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.050.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

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

Den 13. juli 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Sallingsundvej 100, 7870 Roslev.

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

Ejerne var til stede.

For opstilleren Solar Park Harre Aps mødte Kresten Vilsgaard.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 302, Solceller nordøst for Harre for Skive Kommune.
- VVM-screeningsafgørelse solcelleanlæg ved Harre, Skive Kommune af 20. november 2020.
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819

- Lokalplan nr. 1089, Solcelleanlæg ved Navnsø, Vesthimmerlands Kommune
- Kommuneplantillæg 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 med anmodning om at anmelde værditabserstatning og salgsoption efter anmeldelsesfristen vedlagt anmeldelsesblanket og bilag
- E-mail af 19. januar 2022 fra anmelders partsrepræsentant advokat

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 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

Side 3/7

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

Side 4/7

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>.

Side 5/7

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

#### Side 6/7

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

Side 7/7

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

### **Sag 3.**

Side 1.

#### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Sallingsundvej 100, 7870 Roslev som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Harre.**

Taksationsmyndigheden har den 22. juli 2020 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020. Projektet har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2019, og er dermed ikke omfattet af den seneste ændring af VE-loven, som trådte i kraft den 1. juni 2020.

Afgørelsen er truffet af formanden Jøren Ullits Olai Nielsen og den sagkyndige Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 80.000 kr., som I kan kræve erstattet, hvis der opstilles solcelleanlæg som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.050.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

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

Den 13. juli 2020 samledes Taksationsmyndigheden på Sallingsundvej 100, 7870 Roslev.

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

Ejerne var til stede.

For opstilleren Solar Park Harre Aps mødte Kresten Vilsgaard.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 302, Solceller nordøst for Harre for Skive Kommune.
- VVM-screeningsafgørelse solcelleanlæg ved Harre, Skive Kommune af 20. november 2020.
- Anmeldelse af krav om værditaberstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819

Side 2/6

- Visualiseringsbilleder
- Støj- og genskinsberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen bliver vanskelig at sælge med udsigt til solceller i stedet for natur.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen vil miste værdi ved opstilling af solcelleanlægget.

Ejerne har gjort gældende, at de mangler et informationsmøde fra opstiller inden opstart af byggeriet.

Opstiller har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at det første solcellepanel forventes opsat primo august.

Opstiller har endvidere forklaret, at informationsmødet om køberetsordningen blev aflyst grundet COVID-19.

Opstiller har til Taksationsmyndigheden forklaret, at dette møde afholdes i august 2020.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Projektet har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2019, og afgørelsen er derfor truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020.

Der er med virkning fra 1. juni 2020 blevet lavet ændring af VE-loven, jf. lov nr. 738 af 30. maj 2020 om ændring af lov om fremme af vedvarende energi m.v., hvor der blandt andet er lavet ændringer af værditabsordningen og oprettet en salgsoptionsordning. Det fremgår af § 5, stk. 7, i ændringsloven, at den reviderede værditabsordning og salgsoptionsordning ikke finder anvendelse for projekter, der har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2018 og 2019. For sådanne projekter finder de hidtil gældende regler om værditab og køberet anvendelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere solcelleanlæg forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, sidste pkt.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom 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.

Side 3/6

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, jf. § 7, stk. 1.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage 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. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Området

Det berørte område, som udgør ca. 75 ha, ligger ca. 500 m nordøst for Harre, 1,9 km syd for Durup og 2,2 km nordvest for Roslev.

Området ligger i landzone og består primært af dyrket landbrugsjord. Den sydøstlige del af området er delvist beplantet med træer og indeholder naturbeskyttede områder med mindre vandhuller. Nordvest for dette område er et mindre område med et lille vandhul.

Området er en del af nærkystlandskabet ved Harre Vig med en afstand på ca. 1,3 km mellem området og fjordkysten. Nord og øst for området løber Harre å.

Nordøst for området står 6 vindmøller med en totalhøjde på 75 m og en rotordiameter på 52 m. Der findes i området også synlige højspændingsledninger (to luftledninger). Det omkringliggende landskab fremstår således som landbrugslandskab med et vist teknisk præg på grund af vindmøller og synlige højspændingsledninger.

## Projektet

Solcelleanlægget bygges på et ca. 75 ha stort areal inkl. vejareal og beplantning.

Arealet til solceller udgør ca. 65 ha. Der skal etableres en transformatorstation, så anlægget kan kobles til elforsyningsnettet. Anlægget vil have en samlet effekt på op til 63 MWp.

Solpanelerne bliver placeret på borde, der står på pæle med en højde på op til 3,95 m. Solcelleanlægget skal bestå af parallelle rækker af solpaneler monteret på stativer forankret via punktfundamenter. Enten af faste paneler eller såkaldte 'trackere'. De faste paneler opstilles på parallelle rækker i øst-vestlig retning. Panelerne skrånstilles og vendes i sydlig retning. Ved faste paneler er der omkring 4 meter mellem rækkerne.

Trackerne skal opstilles på parallelle rækker i nord-sydlig retning og solpanelerne kan bevæges omkring en akse. Ved trackere er der omkring 15 meter mellem rækkerne. Solcellerne skal anti-refleksbehandles og fremstå ens i forhold til type, højde og farve.

## Side 4/6

Der skal etableres et beplantningsbælte på min. 3-6 rækker beplantning. I den nordlige del af området vil der være et hul i beplantningsbæltet som skyldes et rektangulært område med beskyttet natur. Øst for området med beskyttet natur vil beplantningsbæltet blive forlænget. Den endelige højde på beplantningsbæltet vil min. være 3-4 meter og bestå af stedtypiske træer og buske. Beplantningsbæltet skal virke visuelt skærmende.

## Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er en nedlagt landbrugsejendom med rødstens fritliggende stuehus, udnyttet i 1½ plan og med sort eternittag. Boligen er opført i 1890 og ombygget i 1996. Boligareal 189 kvm., heraf 71 kvm. på 1. sal. Der er to kviste mod syd og en mod nord.

Indeholdende vinkelstue, 1 værelse, ældre spisekøkken, soveværelse, viktualierum, flot badeværelse med bruseniche, entre/baggang med klinkegulv og god trappe til 1. sal, hvor der er stor stue, 2 værelser og lille depotrum/kontor. Der

er flotte fyrretræsgulve på hele 1. sal.

Der er dels nyere træ-alu. termovinduer i bondehusstil og dels ældre trætermovinduer. Der er lavet indvendigt træ-skelet med isolering i stueplan.

Opvarmning sker fra nyere Bio-Max stokerfyr, der henstår i fyrrum i udhuset.

Boligen og udenoms arealerne fremstår meget velholdte. Stort flot haveanlæg med flisebelagt terrasse mod syd og stor skøn terrasse mod nord, hvor der også er lavet forskellige stensætninger med bede og der er en flot pavillon. Der er stor grusbelagt gårdsplads.

Der er vandforsyning fra byens vandværk. Kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i et ikke godkendt anlæg.

Grundareal 2.452 kvm.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af solcelleanlægget.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 80.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 209 meter fra beboelsesejendommen og det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af 1441 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget vil blive placeret nordvest for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet og besigtigelsen, at der vil være et begrænset udsyn til dele af solcelleanlægget gennem den eksisterende beplantning mod nordvest. Som det fremgår af visualiseringsmaterialet, vil dele af solcelleanlægget være synlig efter etableringen af et 3-4 meter højt beplantningsbælte, på grund af terrænets hældning. Fra

terrassen vil der være udsyn mod nordvest til anlægget delvist skærmet af træer.

Fra boligen vil der være udsyn til solcelleanlægget fra soveværelse, stue og

Side 5/6

bryggers/viktualierum i stueetagen mod nordvest til anlægget delvist skærmet af

træer. Fra panoramavindue i stuen på 1. sal er der udsyn mod nordvest til

anlægget delvist skærmet af træer. Fra de primære udendørs opholdsarealer vil

der være udsyn til solcelleanlægget fra terrassen i haven samt fra havepavillon og

plæne mod nordvest til anlægget delvist skærmet af træer. Det er lagt til grund, at

udsynet til solcelleanlægget vil være mere fremtrædende i vinterhalvåret grundet

løvfald.

Det er samlet set Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning

som følge af opstilling af solcelleanlægget vil få en betydning for værdien af

beboelsesejendommen.

Det indgår i Taksationsmyndighedens vurdering, at der i dag er udsyn til vindmøller

og elmastere.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på

beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 28,7 dB (A).

Ifølge genskinsberegningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil

medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca.

1.050.000 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 orienteringsmødet

(vurderingstidspunktet).

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

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet, hvis det planlagte solcelleanlæg opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 5, at erstatningen forfalder til betaling ved montering af det første solcellepanel i projektet. Hvis anlægget ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af solcelleanlægget viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstilleren 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, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af Side 6/6

væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at lægge sag an udsættes.

Hvis solcelleanlægget ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, kan anmelder af krav om erstatning for værditab eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1.

Det er dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag an mod anmelder af krav om



erstatning for værditab. 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, jf. VElovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at

Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges sag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor vi har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der i den situation også anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden men det medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag udsættes.

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

---

Jøren Ullits Olai Nielsen

Formand for Taksationsmyndigheden