Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
21. marts 2022

J nr.
2020-14422
LBA/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Kærvej 13, 7500 Holstebro som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Øst for Bur.

Taksationsmyndigheden har den 21. marts 2022 truffet afgørelse om værditab og salgsoption for ovennævnte beboelsesejendom.

Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Heidi Thorsen.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at solcelleanlægget ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Afgørelse om salgsoption

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse omkring salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at solcelleanlægget ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 1.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 2. februar 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Kærvej 13, 7500 Holstebro.

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

Ejeren var ikke til stede, men ejendommen blev med dennes indforståelse besigtiget udefra.

For opstilleren Better Energy mødte Kim Sindt.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 1165 for Holstebro Kommune
- Kommuneplan 2021 for Holstebro Kommune
- Miljøkonsekvensrapport, solcellepark ved Øst for Bur. Holstebro Kommune, september 2019

Sekretariat for Taksationsmyndigheden
Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg
T: +45 3395 5819
E: post@tksm.dk

224706993

- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- 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 udefra af alle bygninger beliggende på matrikel 1æ for at vurdere salgsoptionens størrelse.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnligt gjort gældende, at afstanden til projektet fra stuehuset er 190 meter og projektet er synligt fra stuehusets grundplan. Ejeren gør gældende, at der er en risiko for støjgener fra anlægget.

Ejeren var ikke til stede under besigtigelsen, men gav pr. telefon samtykke til, at ejendommen blev besigtiget udefra.

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 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. § 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, 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.

Området

Det berørte område udgør ca. 222 hektar beliggende i det åbne land nord for Burvej/Vembvej og jernbanen mellem Holstebro og Vemb. Området ligger ca. 1,9 km øst for Bur og ca. 3,5 km vest for Holstebro og lige øst for Bur Kommuneplantage.
Området ligger i landzone og består primært af åbne landbrugsmarker med spredt bebyggelse i et fladt landskab, der gennemskæres af en grøn korridor med beskyttet natur; herunder et vandløb. Området grænser mod vest op til Bur Kommuneplantage.
I den sydlige del af området ligger en gravhøj og mod vest grænser området op mod tre gravhøje. De er alle fredet og omgivet af 100 meter beskyttelseslinjer.
I og nord for området står 12 ældre vindmøller. Der foreligger en vedtaget lokalplan, som muliggør opstilling af 8 vindmøller syd for de 12 ældre vindmøller. Seks af disse er opført. Eksisterende planlægning giver mulighed for opstilling af yderligere 2 vindmøller, betinget af nedtagning af de 12 ældre vindmøller mod nord.
Der ligger en privat flyveplads ca. 1,9 km nordvest for området. Flyvepladsen benyttes af klubber til bl.a. paragliding, faldskærmsudspring og flyvning med svævefly og modelfly.

Projektet

Projektet omfatter opstillingen af et ca. 222 ha stort solcelleanlæg beliggende mellem Bur og Holstebro.
Solcellerne etableres som faste installationer og anlægget installeres med en effekt på ca. 206 MW.
Anlægget er sydvendt og panelerne opstilles i lige, parallelle rækker. Solcellepanelerne placeres på stativer og anti-refleksbehandles for at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne. Mindre teknikbygninger og transformere opføres i ensartede materialer og diskrete farver.
Solcelleanlægget omgives af afskærmende beplantning. Den eksisterende beplantning i kanten af området bibeholdes så vidt muligt og suppleres med ny afskærmende beplantning i en bredde på mindst 5 meter omkring anlægget.

Anlægget indhegnes med trådhegn på beplantningsbæltets inderside, som etableres med et bredt masket vildthegn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed.
Arealerne under solcellerne tilsås med græs og påtænkes at afgræsses med får. Der opstilles læskure i det omfang, det er nødvendigt for dyreholdet.
Solcellepanelernes 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 registreret som et stuehus til landbrugsejendom med et samlet grundareal på 192.420 m^2, hvoraf beboelsesdelen ligger på matrikelnr. 1æ Navr By, Navr. Boligen er opført 1923 i røde mursten, betontagstenstag og træ/aluvinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på i alt 140 m^2. Ejendommen fremtræder velholdt med gode udendørs opholdsarealer.

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 med henblik på afgørelse om værditabserstatning indgår således ikke værdien af hestestald, minkbure og driftsbygninger. Værdien af disse ville alene være relevant ved en anvendelse af salgsoptionen.

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 ikke vil medføre et værditab.

Udsyn

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 206 m fra beboelsesejendommen og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 2.415 m fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret syd og sydøst for ejendommen.

Fra stuen og værelse i stueetagen er der forventeligt et meget begrænset udsyn gennem beplantning ved løvfald og vintertid. Enkelte paneler er synlige mellem beplantning før beplantningsbæltet er færdigt opvokset. Fra skråvindue på 1. sal kan der forventeligt være udsyn til enkelte paneler. Det bemærkes, at boligen alene er besigtiget udefra.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der et begrænset udsyn hen over mark og gennem beplantning ved løvfald og vintertid til solcelleanlægget fra terrassen og haven. Enkelte paneler er synlige mellem beplantning før beplantningsbæltet er færdigt opvokset. Bag maskinhusene vil der være direkte udsyn til en mindre del af anlægget.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til et par mindre møller på afstand samt egne minkhaller og driftsbygninger.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke har betydning for ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse lagt vægt på, at ejendommen er beliggende i et område, som i forvejen var præget af VE-anlæg og andre tekniske installationer, ligesom ejendommen selv er præget af anvendelse til produktionsformål.

Støj

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 20,5 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke har betydning for ejendommens værdi.

Genskin

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen.

Samlet vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set ikke medfører et værditab.

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.

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 en 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.

Taksationsmyndigheden

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), jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

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.

Med venlig hilsen

_____
Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden