Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
21. marts 2022

J nr.
2021-922
LBA/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. beboelsesejendommen Kærvej 15, 7500 Holstebro som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Øst for Bur.

Taksationsmyndigheden har den 21. marts 2022 truffet afgørelse om værditab 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 jeres beboelsesejendom.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 2. februar 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Kærvej 15, 7500 Holstebro.

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

Ejeren [redacted] var til stede.

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
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- 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. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.
Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen er højtbeliggende og hidtil har haft udsigt over marker, som nu erstattes

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

224706498

af udsigten til en energifabrik af kolossal størrelse. Beboelsesdelen er sydvendt med ca. 35 m. facade vendt mod anlægget. Anlægget ses tydeligt fra stueplan om vinteren og fra 1. sal, hvor der planlægges stue og værelser, bliver udsigten domineret af solcellerne. Ejendommens egen beplantning er den eneste afskærmning, da anlæggets beplantningsbælte aldrig vil komme til at skærme fuldt ud, særligt for udsigten fra 1. sal. Ejerne gør gældende, at ejendommen ikke længere er beliggende i landlige omgivelser, og fremtiden er uvis i forhold til kommende investeringer og forbedringer på ejendommen. Dette gør det ifølge ejerne usikkert, om det vil være muligt at sælge ejendommen.

Ejeren [redacted] har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen er placeret højt i terræn, og beplantningsbæltet skal derfor være højt for at skærme udsynet fra ejendommen. I det tilfælde, at naboen fælder træer vil der være mere udsyn til anlægget, og dette har ejer ikke indflydelse på. Der påtænkes en renovering af 1. salen og alt på den gamle skole er godkendt til beboelse.

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.

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.

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 to-familieshus med et samlet grundareal på 11.215 m^2. Boligen er opført 1909 i røde mursten med betontagstenstag og trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på i alt 719 m^2, hvoraf de 256 m^2 er tagetage. 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.

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 386 m fra beboelsesejendommen og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 2.793 m fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret syd for ejendommen.

Fra køkkenalrum, stue, spisestue og mindre værelse i stueetagen er der et meget begrænset udsyn til anlægget gennem beplantning og høje træer ved løvfald og vintertid.

Fra værelse med brændeovn på 1. sal er der et begrænset udsyn til anlægget gennem og hen over træer. Fra gang, mindre stue og soveværelse på 1. sal er der et begrænset udsyn til anlægget fra skråvinduer gennem og hen over træer ved løvfald.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der et begrænset udsyn til anlægget gennem træer og beplantning ved løvfald og vintertid fra terrassen, et område med mindre pool samt den resterende del af haven.

Der var før opstilling af solcelleanlægget et begrænset udsyn til en større vindmøllegruppe.

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 er præget af VE-anlæg og andre tekniske installationer. Der er desuden lagt vægt på det yderst begrænsede, direkte udsyn til solcelleanlægget fra ejendommens primære opholdsarealer.

Støj

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 9,7 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil være hørbar i et niveau, der har betydning for ejendommens værdi.

Genskin

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen fra anlægget.

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.

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 jf. VE-lovens § 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 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