Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
26. oktober 2020

J nr.
2020-3723

RGO/ANMKR

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 vurdereret, 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 [redacted] og [redacted]

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- 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, [redacted] og [redacted] 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 forsvind. 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.

Opstiller 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

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^2 med en maksimal højde på 4 meter og tilhørende udendørs tekniske anlæg på 200 m^2 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

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^2. Boligen er opført 1800 i mursten med eternittag og delvis træ/ plastvinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 162 m^2. 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.

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 genoptagelse af 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.

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.taksationsmyndighe-den.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 og sende den til post@tksm.dk. Alternativt kan samme oplysninger fremsendes i en mail til post@tksm.dk.

Med venlig hilsen

Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden