

Dato
22. juli 2020

J nr.
2020-2007

JUON/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Sallingsundvej 102, 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. lovebekendtgørelse 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 70.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles solcelleanlæg som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 885.000 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 102, 7870 Roslev.

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

Ejeren 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 med bilag.
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og genskinsberegninger

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Overdragelsesaftale af 25. marts 2020 hvor anmeldelse af krav om erstatning for værditab overdrages til ejendommens nye ejer.

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.

Den tidligere ejer har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommens udsigt fra stue, køkken og terrasse over marker vil blive skæmmet og ejendommen vil tabe værdi ved salg.

Den nye ejer har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen er overtaget pr. 1. april 2020.

Opstilleren har under sagens behandling ikke gjort noget gældende.

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.

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. Solpanelerne bliver placeret på borde, der står på pæle med en højde på op til 3,95 m.

Anlægget vil have en samlet effekt på op til 63 MWp.

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.

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 et rødstens stuehus til nedlagt landbrugsejendom udnyttet i 2 plan. Udvendigt er der beklædt med træplader i 1. sals højden og der er saddeltag med eternitplader. Boligen er opført i 1926 med ombygning i 1972. Boligareal 236 kvm., heraf 118 kvm. på 1. sal. Der er lukket gårdsplads, omgivet af tre længer udhuse og der er gamle piksten på gårdspladsen.

Indeholdende vinkelstue, pænt spisekøkken, soveværelse, bryggers, moderniseret badeværelse med bruseniche, entre med trappe til 1. sal, hvor der er 4 værelser, stue, køkken, badeværelse med kar. Det bemærkes, at der ikke er registreret en selvstændig lejlighed på 1. sal.

Plast termovinduer i hele stueplan. Træ-termovinduer på 1. sal + enkelte plast termo.

Opvarmning sker ved ældre oliefyr, der henstår i fyrrum i udhuset.

Dele af boligen fremstår almindelig velholdt, hvorimod 1. salen og udvendig træbeklædning samt træ-termovinduer trænger til vedligeholdelse/fornyelse.

Der er god terrasse i haven mod nord, hvor der også er ca. 20 kvm. udestue, som ikke er registreret på ejendommens BBR-ejermeddelelse og dermed ikke medregnet i vurderingen. Stor parklignende have, hovedsageligt anlagt med græs og omgivet af store træer mod vest og øst. Endvidere er der område med mange frugttræer m.m.

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

Grunden er netop blevet reduceret til 7.712 kvm. og ejendommen er således ikke længere noteret som landbrug med bopælspligt. Hele ejendommen er udlejet til tidligere ejer for kr. 3.300,- pr. mdr. + forbrug af el, vand og varme, samt med forpligtelse til at holde have og udenoms arealer.

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 70.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 143 meter fra beboelsesejendommen og det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af 1405 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget vil blive placeret nordvest for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet og besigtigelsen, at der vil være et vist 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 boligen vil der være udsyn til solcelleanlægget mod nord fra stue og køkken i stueetagen delvist skærmet af bevoksning samt fra stue og to soveværelser på 1. sal mod nord delvist skærmet af bevoksning. Fra de primære udendørs

opholdsarealer vil der være udsyn til solcelleanlægget fra terrasse og have mod nord 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 elmaster.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 30,2 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. 885.000 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 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 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.

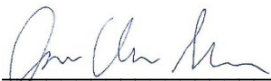
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

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. 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 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.

Med venlig hilsen



Jøren Ullits Olai Nielsen
Formand for Taksationsmyndigheden