Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
29. september 2021

J nr.
2020-14591

RGO/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Rosenvænget 37, 4880 Nysted som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Nysted.

Taksationsmyndigheden har den 29. september 2021 truffet afgørelse om værditab for ovennævnte beboelsesejendom.

Afgørelsen er truffet af formanden Rikke Gottrup og den sagkyndige Flemming Bentzon.

Afgørelse om værditab

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 29. juni 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Rosenvænget 37, 4880 Nysted.

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

Ejeren var til stede.

For opstilleren Better Energy mødte Esben Billeskov.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 171 Solcelle- og solvarmeanlæg for Guldborgsund Kommune
- Kommuneplan 2019-2031 for Guldborgsund Kommune
- Byggetilladelse af 24. september 2020, Guldborgsund Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger

Sekretariat for Taksationsmyndigheden
Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

206226956

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

Ejeren har ved anmeldelse af krav om erstatning for værditab navnlig gjort gældende, at anlægget dominerer visuelt og han forventer støjgener. Den tidligere udsigt fra ejendommen var over marker. Ejeren forventer, at ejendommens værdi falder.

Ejeren har ikke gjort noget gældende under besigtigelsen.

Opstilleren har under sagens behandling ikke gjort noget gældende.

Lovgrundlaget

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021.

Værditab
Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 5, skal den, der ved opstilling af et 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. VE-lovens § 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 VE-lovens § 7, stk. 1, om, hvorvidt opstilleren i medfør af VE-lovens § 6, skal betale erstatning for værditab til ejeren.

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 er placeret inden for bygrænsen i den nordlige del af Nysted i forbindelse med et eksisterende erhvervsareal. Området består af et større markstykke og det lokale terræn, både inden for lokalplanområdet og i de omkringliggende områder, er mere eller mindre fladt.

Mod syd grænser området op til et solcelleanlæg, som ikke er omfattet af værditabs- og salgsoptionsordningen (fase 1), samt et boligområde, Syrenvænget. Mod vest ligger den gennemgående Wichmandsvej samt erhvervsarealer langs denne vej. Mod øst ligger området ud mod det åbne land afgrænset af et læhegn mod de nærmeste markstykker. Mod nord ligger området ud mod erhverv, Nysted varmeværk og Nysted Genbrugsplads.

Der er tæt grøn beplantning langs området mod vest. Langs den østlige kant mod marker står et mindre smalt grønt hegn. Herudover er der sparsom beplantning og relativt åbent mod erhvervs- og byområderne nord og syd for området.

Kystlinjen ligger ca. 2-2,5 km fra området.

Projektet

Projektet omfatter opstillingen af et ca. 3 ha stort solcelleanlæg beliggende ved Nysted. Solcelleanlægget etableres som faste installationer, og anlægget installeres med en effekt på ca. 2,5 MW. Panelerne opstilles i lige, parallelle rækker. Solcellepanelerne placeres på stativer og anti-refleksbehandles for at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne. Mindre teknikbygninger opføres i ensartede materialer og diskrete farver.

Solcelleanlægget omgives af afskærmende beplantning i en bredde på mindst 5 m rundt om anlægget samtidig med, at den eksisterende beplantning i kanten af projektområdet bibeholdes så vidt muligt. Anlægget indhegnes med trådhegn på beplantningsbæltets inderside og etableres som et bredt masket vildthegn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed.

Arealerne under solcellerne tilsås med græs og påtænkes afgræsset med får. Der opstilles læskure i det omfang, det er nødvendigt for dyreholdet.

Panelernes højde i forhold til terræn varierer, men vil ikke overstige 3 m. Mindre distributionstransformere vil have en maksimal højde på 3 m, dog etableres en enkelt teknikbygning med en højde på ca. 3,5 m.

Anlægget er sydvendt og grænser mod syd op til et boligområde og et solcelleanlæg, som ikke er omfattet af værditabsordningen (fase 1 – et mindre 1 MW anlæg). Projektet, som er omfattet af værditabsordningen, er i besigtigelsesmaterialet benævnt fase 2.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

I forbindelse med vurdering af værditabet har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen.

Beboelsesejendommen er en villa med hvid-filsede facader, sprossede vinduer, tegltag og med et samlet grundareal på 551 m^2. Boligen er opført i 2004 i genbrugsmaterialer. Boligarealet er registreret til i alt 107 m^2, heraf 40 m^2 på 1. sal. Stueplan indeholder en lille entre med trappe til 1. sal, et mindre kontor/værelse, soveværelse, oprindeligt badeværelse samt køkken-alrum med synlige bjælker og udgang til haven. Førstesalen indeholder en opholdsstue mod vest og et stort kontor/værelse med hems. Opvarmning sker med fjernvarme. Haven er anlagt med et lille have-bassin, overdækket veranda i sydlandsk stil samt drivhus og et udhus på 8 m^2.

Beboelsesejendommen fremtræder i pæn og velholdt stand.

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 opstillingen af solcelleanlægget ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Udsyn

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet (fase 2) er placeret 167 meter fra beboelsesejendommen, og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 302 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nord, nordøst og nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der ikke udsyn til solcelleanlægget (fase 2).

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der ikke udsyn til solcelleanlægget (fase 2).

Fra dele af haven samt værelset på 1. sal er der udsyn til solcelleanlægget beliggende i umiddelbar nærhed af ejendommen mod nordøst (fase 1). Det bemærkes, at dette anlæg ikke er omfattet af værditabsordningen, jf. ovenfor under området og projektet. Der er desuden udsyn til vindmøller i området.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning af solcelleanlægget omfattet af værditabsordningen (fase 2) ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Støj

Den eksisterende støj på beboelsesejendommen er beregnet til at udgøre 3,1 (dB). Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 12,1 (dB).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Genskin

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen.

Samlet vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne forhold samlet set ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at indkaldelsen til - og afholdelsen af - det offentlige møde er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Taksationsmyndigheden

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 genoptagelse af sagen. 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.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet, 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

Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden