Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
29. september 2021

J nr.
2021-1377

RGO/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Rosenvænget 33, 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.

Der er ikke ret til at få tilbudt salgsoption. Taksationsmyndigheden har vurderet, at der ikke vil være et værditab på beboelsesejendommen, og retten til at få tilbudt salgsoption gælder derfor ikke, jf. § 6a, stk. 2, nr. 2 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 29. juni 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Rosenvænget 33, 4880 Nysted.

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 blev repræsenteret af [redacted].

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 og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)

Sekretariat for Taksationsmyndigheden
Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

206226314

- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Telefonnotat af 16. juni 2021 vedr. besigtigelsestidspunktet
- Anmelders e-mail af 23. juni 2021 vedr. partsrepræsentant ved besigtigelsen.

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 og salgsoption navnlig gjort gældende, at ejendommen vil have et værditab på grund af solcelleanlæggets placering. Ejeren har videre anført, at værditabet vil være forårsaget af visuelle gener samt støjgener og på længere sigt evt. på grund af sundhedsskadelige lydbølger og bestråling.

Ejerens repræsentant har under besigtigelsen ikke gjort noget gældende.

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. § 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 § 6a, 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 værditabserstatning 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. VE-lovens § 6a, stk. 1. Opstilleren skal således tilbyde at købe den parcel (matrikel), som beboelsen er opført på. Er der noteret flere matrikler på ejendommen, er det 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 VE-lovens § 7 foreligger.

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, og tilbyde at købe ejendommen ved salgsoption, jf. VE-lovens § 6a.

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 rødstensvilla med cementtagsten på høj rejsning og et samlet grundareal på 594 m^2. Boligen er opført i 1987. Boligarealet er registreret til 126 m^2. Boligen opvarmes med el-varme og brændeovn, og der er gulvvarme i hele boligen. Boligen er indrettet med et stort køkken, der er åbent ud mod en opholdsstue. Fra stuen med brændeovn er der udgang til en vestvendt terrasse og udemiljø. Der er et bryggers med udgang til overdækket mellemgang. Der er to værelser, et soveværelse samt et oprindeligt badeværelse fra 1987. Beboelsesejendommen fremtræder pæn og velholdt.

Til ejendommen hører en garage på 24 m^2 samt have.

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.

<u>Udsyn</u>

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet (fase 2) er placeret 177 meter fra beboelsesejendommen, og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 338 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).

Der er udsyn til solcelleanlæg (fase 1) fra haven. Det bemærkes, at dette anlæg ikke er omfattet af værditabsordningen, jf. ovenfor under området og projektet.

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 0,2 (dB). Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 9,8 (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.

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 (sagsbehand-

lingsfejl), 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