Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
24. juni 2022

J nr.
2021 - 896
BOM/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Præstestræde 32, 4873 Væggerløse som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Væggerløse.

Taksationsmyndigheden har den 24. juni 2022 truffet afgørelse om værditab og salgsoption for ovennævnte beboelsesejendom.

Afgørelsen er truffet af formanden Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Anders Kokborg.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 40.000 kr., som du kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen, dvs. beboelsen og de nære opholdsarealer, er ca. 800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Du har ret til at få værditabet betalt af Better Energy A/S senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet salgsoptionens størrelse til 975.000 kr., som Better Energy er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Præstestræde 32, 4873 Væggerløse, jf. § 6 a, stk. 1, for. Du skal senest den 5. november 2022 meddele Better Energy, at du ønsker at gøre brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftaler du med Better Energy vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption. Det påhviler dig som ejer af ejendommen at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning. Allerede udbetalt værditabsbetaling for beboelsesejendommen bliver fraregnet ved indfrielse af salgsoptionen, jf. § 6 a, stk. 6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. februar 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Præstestræde 32, 4873 Væggerløse.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejeren var til stede.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden
Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

Ingen mødte for opstilleren Better Energy A/S.

Ejendommen blev genbesigtiget den 2. juni 2022. Ejeren samt formanden Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Anders Kokborg deltog.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 192 for Guldborgsund Kommune
- Afgørelse om Ikke VVM-pligt af 20. juli 2020 fra Guldborgsund Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Ejeren har den 27. april 2022 indsendt billeder af ejendommen

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. Der blev også foretaget en besigtigelse af alle bygninger beliggende på matrikel 24a for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik ejeren mulighed for at fremføre sine synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at ejendommen er beliggende indenfor 200 meter fra solcelleanlægget.

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 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.

Salgsoption
Efter VE-lovens § 6 a, 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 værditabsbetaling 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. § 6 a, stk. 1. Opstilleren skal med andre ord tilbyde at købe den parcel (matrikel), som beboelsen er opført

på. Er der noteret flere matrikler på ejendommen, er det således 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 et år efter første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, 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 § 7 foreligger.

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 til ejeren, og tilbyde at købe ejendommen ved salgsoption, jf. § 6 a.

Taksationsmyndigheden foretager 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.

Området

Det berørte område ligger nord for Væggerløse og umiddelbart syd for Nykøbing F. Travbane. Mod vest afgrænses området af jernbanen. Vest for lokalplanområdet på den anden side af jernbanen ligger Miljøcenter Hasselø. Længere mod vest, ca. 20 m fra lokalplanområdet, ligger Guldborg Sund, som er udpeget som Natura2000-fuglebeskyttelses- og habitatområde samt Ramsarområde.

Sydvest for lokalplanområdet ligger et mindre område bestående af landsbybebyggelse, som rummer Væggerløse Stationsby. Øst for lokalplanområdet ligger et lokal terhvervsområde, og mod syd og øst ligger dyrkede marker.

Umiddelbart syd for den østlige del af området ligger et eksisterende solvarmeanlæg i forbindelse med Væggerløses nordligst liggende erhvervsområde. Området ligger således med nær tilknytning til eksisterende tekniske anlæg og i øvrigt i tilknytning til eksisterende erhvervsområde.

Ubebyggede arealer mellem og under solcellepaneler, som ikke anvendes til interne serviceveje, skal fremstå som græsklædte arealer. Der er mulighed for at etablere dyrehold inden for lokalplanområdet. Det ønskes derved at skabe et multifunktionelt område med effektiv strøm-produktion kombineret med områdets nuværende benyttelse som landbrugsjord. Der opstilles læskure i det omfang det er nødvendigt inden for området til dyrehold.

Projektet

Projektet omfatter et ca. 43 ha stort solcelleanlæg, som er beliggende ved Væggerløse. Solcellerne er etableret som faste installationer, og anlægget har en effekt på ca. 39 MW. Solcellernes højde varierer, men overstiger ikke 3 meter, og

distributionstransformere har en maksimal højde på 3 meter. Stepup-transformeren har en højde på max 5 meter.

Anlægget er sydvendt, og solcellepanelerne er opstillet i lige parallelle rækker og består af flere solcellepaneler, som er placeret på stativer. Endvidere vil anlægget blive afskærmet af beplantning med en bredde på mindst 5 meter rundt om anlægget. Den eksisterende beplantning bibeholdes så vidt det er muligt. Anlægget indhegnes med bredt masket vildthegn på beplantningsbæltets inderside.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Den vurderede ejendom er en beboelsesejendom (½ dobbelthus) registreret opført i 1875 og med om-/tilbygning i 1990, med et bebygget areal på 81 m^2, tagetage på 52 m^2 og et samlet boligareal på 133 m^2. Desuden findes på grunden en garage på 40 m^2.

Ejendommen er opført med bindingsværk og har bølgeeternittag. Garagen er opført i bindingsværk og med bølgeplader på taget. Ejendommens ydermure er under delvis renovering. Indvendigt er ejendommen totalt renoveret omkring 1990 i gode materialer og indeholder entre med klinkegulv og trappe til tagetagen, flisebadeværelse med bruser, gulvvarme, stue med plankegulv, soveværelse, køkken/alrum med klinkegulv samt baggang med klinkegulv. Tagetagen er med repos og 3 værelser, heraf 2 med kvist.

Opvarmning sker med elvarme samt luft til luft varmepumpe. Vandforsyning kommer fra privat vandforsyningsanlæg. Afløb sker til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Taksationsmyndigheden har i den aktuelle sag ved beregning af værditabet alene taget hensyn til de i BBR-registrerede boligkvadratmeter samt de nære opholdsarealer. Garagen er ikke medregnet.

Taksationsmyndighedens 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. I vurderingen indgår således ikke værdien af garagen.

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 vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 40.000kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 62 meter fra beboelsesejendommen, og det fjerneste solcellepanel er placeret 831 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret vest og nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra stueetagen fra 4 små vinduer og en terrassedør mod vest og fra 1. sal fra 2 vinduer mod vest. Der vil være et begrænset udsyn til anlægget.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra indkørslen og den vestvendte have ses anlægget mod nordvest.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til vindmøller mod øst.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har betydning for ejendomsværdien.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 16,1 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil have betydning for ejendomsværdien.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen kunne udgøre 91 timer og 08 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra primo marts til primo oktober i tidsrummet ca. kl. 17:15 til ca. kl. 18:50. Det er solpanelerne, der er placeret nordvest, sydøst og nord for ejendommen, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen vil kunne have mindre betydning for ejendomsværdien.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set medfører et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 800.000 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 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.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 % af beboelsesejendommens værdi og Præstestræde 32, 4873 Væggerløse ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 975.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af matrikel nr. 24a.

I forbindelse med vurdering af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen, som er beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er det lagt til grund omkring, at matriklen er på 9.842 m2, og at der i tillæg til beboelsesejendommen findes en fritliggende og grundmuret garage.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af salgsoptionen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af den samlede ejendom på matriklen, herunder beboelsesejendommen, området, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens og ejendommens generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoptionens størrelse

Hvis det efter tidspunktet for Taksationsmyndighedens afgørelse 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 i forbindelse med sagsbehandlingen, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

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, værdien af beboelsesejendommen og salgsoptionens størrelse. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder om ovenstående vurderinger. 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.

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 retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid 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 retssag udsættes.

Reglerne om klageadgang og domstolsprøvelse fremgår af VE-lovens § 12.

Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af solcelleanlægget. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen



_____
Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden