Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
24. juni 2022

J nr.
2021 - 870
BOM/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Stationsvej 3, 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 solcelleanlægget ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Afgørelse om salgsoption

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse omkring salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at der ikke foreligger et værditab, og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. februar 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Stationsvej 3, 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 sammen med [redacted].

Ingen mødte for opstilleren Better Energy A/S.

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden
Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Støj- og genskinsberegninger

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 13x, for at vurdere en eventuel salgsoption størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at der er mangel på det frie udsyn. Endvidere skal ejerens private vej på sigt bruges til kørsel til og fra anlægget. Ejeren er også bekymret for eventuelle støjgener.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at opstiller har fået færdselsret på hans private vej, men har informeret opstiller om, at der ikke må køre lastbiler der.

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.

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.

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 strømproduktion 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

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

Den vurderede ejendom er en beboelsesejendom, registreret opført i 1900 med et bebygget areal på 80 m^2 og en tagetage på 10 m^2. Det samlet boligareal er på 90 m^2.

Ejendommen fremstår med mur af malet gasbeton og med bølgeeternitplader på taget samt sidebygning i gasbeton og med fladt tag. Stueetagen indeholder gang/forrum med klinkegulv, bryggers, soveværelse, køkken, mellemgang, stue, entre med trappe til tagetagen og badeværelse. Tagetage indeholder repos og et værelse. Ejendommen fremstår i en velvedligeholdt stand.

Opvarmning sker ved fjernvarme. Der er privat vandforsyningsanlæg. – Afløbsforhold udgøres af mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb.

Taksationsmyndigheden har i den aktuelle sag 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 garage.

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 ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 103 meter fra beboelsesejendommen, og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 942 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nordøst for ejendommen.

Fra boligen er der være et begrænset udsyn til solcelleanlægget gennem stedsegrøn beplantning fra køkkenet samt fra 1. sal.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den yderste del af den sydvendte have. Endvidere er anlægget visuelt dominerende ved tilkørslen til ejendomme.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til 2 eksisterende vindmøller, som ses fra indkørslen, og en tæt befærdet vej, som ses fra indkørslen, køkken og mellemgangen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke påvirker ejendommens værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 13,2 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke påvirker ejendommens værdi.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen kunne udgøre 39 timer og 3 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo april til ultimo august i tidsrummet ca. kl. 5:45 til ca. kl. 6:45. Det er solpanelerne, der er placeret i den østlige og sydøstlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke vil påvirke ejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set ikke vil medfører et værditab.

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.

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 at genoptagelse af sagen snarest efter konstateringen af de forhold, som menes at 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. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet, værdien af beboelsesejendommen og salgsoptionens størrelse, 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



Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden