Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
24. juni 2022

J nr.
2021 - 2949
BOM/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Præstestræde 36, 4873 Væggerløse som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Væggerløse.

Taksationsmyndigheden har den 24. juni 2022 truffet afgørelse om værditab 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 150.000 kr., som du kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen, dvs. beboelsen og de nære opholdsarealer, er ca. 2.950.000 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.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. februar 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Præstestræde 36, 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.

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
- 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

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

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at solcellerne kan ses fra terrasserne mod syd og vest og det vil forårsage en forringelse af beliggenheden.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at 1. sal benyttes til at male og her var der udsyn over marken, hvor hjorte kunne ses, men nu ses der kun solceller.

Endvidere fortæller ejeren, at hun som sådan ikke er generet af solcellerne, men der er en bekymring for at ejendommen vil falde i værdi ved et evt. salg.

Ejeren oplyser, at ejendommen er vurderet til [redacted] for 2 år siden.

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 påden 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

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

Den vurderede ejendom er en beboelsesejendom, registreret opført i år 2000, med et bebygget areal på 215 m^2, tagetage på 132 m^2. Derudover findes der på grunden en garage på 40 m^2.

Ejendommen er opført i hvide kalksandsten med sortglaseret tegl på taget. Ejendommen indeholder bryggers, fyrrum med oliefyr, stort køkken/alrum med klinkegulv, stue, spisestue med fløjdøre til køkken/alrum, entre med klinkegulv og trappe til tagetagen, arbejdsværelse, gæstetoilet, værelse samt soveværelse med direkte adgang til badeværelse. Tagetagen er indrettet til arbejdsrum med repos, værelse, stort værelse, badeværelse, stort værelse med tekøkken samt trappe til loftsarealet.
Fritliggende garagebygning med aluporte. Solceller på taget.

Opvarmning, centralvarme med oliefyr – Vandforsyning, alment vandforsyningsanlæg – Afløbsforhold, 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. Garagebygningen 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 garagebygninger.

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 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 89 meter fra beboelsesejendommen og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 872 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret vest og sydvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra den sydvendte dagligstue, hvor anlægget ses mod sydvest fra 2 vinduer og en terrassedør, og fra den vestvendte spisestue ses anlægget tydeligt mod vest fra 2 vinduer. Fra indgangspartiet mod vest ses anlægget mod vest og sydvest. Fra kontoret med terrassedør og værelse med 2 terrassedøre ses anlægget mod vest. Fra ejendommens 1. sal ses anlægget mod sydvest fra atelier, og fra stuen ses anlægget mod vest gennem et smalt vindue. 2. sal bruges til opbevaring.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den østvendte indgang. På nordsiden af ejendommen ses anlægget fra den vestvendte have og fra den vestvendte have på sydsiden af ejendommen. Fra gårdspladsen med terrasse og læ, som er et primært opholdsareal, er der ingen udsyn til anlægget.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til kirken mod syd, 2 eksisterende vindmøller og travbanen med lysmaster.

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

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 14,9 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke har betydning for ejendommens værdi.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen kunne udgøre 76 timer og 8 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra primo marts til primo oktober i tidsrummet ca. kl. 17:30 til ca. kl. 18:50. Det er solpanelerne, der er placeret i den vestlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

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

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

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.950.000 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.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab

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 og værdien af beboelsesejendommen. 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 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.

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