Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
27. september 2022

J nr.
2021-9324

LCH/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Homdrupvej 11, 5881 Skårup, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Svendborg Øst.

Taksationsmyndigheden har den 27. september 2022 truffet afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021.

Afgørelsen er truffet af formanden, Lisa Hjerrild og den sagkyndige Kjeld Faaborg.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som I kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen, dvs. beboelsen og de nære opholdsarealer, er ca. 2.000.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

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

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet salgsoptionens størrelse til 2.500.000 kr., som Better Energy Svendborg P/S er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Holmdrupvej 11, 5881 Skårup for jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1, for.

I skal senest den 8. marts 2023 meddele Better Energy Svendborg P/S, at I ønsker at gøre brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftaler I med Better Energy A/S vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption. Det påhviler ejeren 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. VE-lovens § 6 a, stk. 6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 26. april 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Holmdrupvej 11, 5881 Skårup.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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

Ejerne var ikke til stede, men ejendommen blev med deres mundtlige (og skriftligt bekræftede) indforståelse besigtiget udefra og indenfor.

Opstilleren deltog ikke under besigtigelsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 657 for Svendborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 2017.26 til Kommuneplan 2017-2029 for Svendborg Kommune
- Byggetilladelse af 14. april 2022, Svendborg Kommune
- Afgørelse om ikke miljøvurderingspligt
- Afgørelse om ikke miljøvurdering - Plangrundlag
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption, af 3. juni 2021
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Oplysninger fra Geodatastyrelsens matrikel og ejendomsregistrering, https://mingrund.gst.dk/
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Besigtigelsesmateriale
- 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 nr. 58d for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil havde parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at herlighedsværdien vil blive forringet og udsigten vil blive ødelagt. Endvidere vil adgangen i retningen af solcelleanlægget blive væsentlig reduceret.

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 består af et ca. 37 ha stort solcelleanlæg, som er beliggende i Svendborg kommune øst for Tved og er beliggende i tilknytning til erhvervsområdet ved Englandsvej. Området består af to jordlodder hhv. nord og syd for Holmdrupvej.

Terrænet er let kuperet. Det nordlige område ligger omkring kote 56,0-57,0 meter ved Holmdrupvej og omkring kote 59,0 meter mod en mindre fredskov nord for området. Terrænet i det sydlige område falder mod syd fra kote 56,0 meter ved Holmdrupvej til kote 48,0 meter ved et åbent tilløb til Kobberbæk, som løber tværs gennem det sydlige område. Herefter stiger terrænet til ca. kote 60,0-61,0 meter ved den sydlige afgrænsning af området.

Området grænser op til Kobberbæk i vest og Fruerskov i øst. Vest for Kobberbæk ligger erhvervsområdet ved Englandsvej. Nord og syd for området ligger det åbne land med dyrkede marker. Flere steder langs afgrænsningen af området er der registreret beskyttede jord og stendiger, ligesom der også ligger et dige inden for området.

500 meter nord for planområdet er der opstillet tre vindmøller, ligesom der også 1,5 km nordvest for planområdet er opstillet tre vindmøller. Planområdet er således beliggende i et område, hvor der i forvejen er opført tekniske anlæg til energiproduktion.

Projektet

Solcelleparken Svendborg Øst omfatter et areal på ca. 37 ha. Solcellerne er etableret som faste installationer og anlægget har en effekt på ca. 32 MWp DC/26 MW AC MW. Anlægget etableres med en kapacitet på ca. 34 MW og en produktion på ca. 36.000 MWh.

Solcellepanelernes højde i forhold til terrænet varierer, men er max. 3 meter. Mindre distributionstransformere har en maksimal højde på 3 meter. Distributionstransformerne tilkobles en stepup-transformer, som er placeret centralt i området. Stepup-transformeren har en højde på max 6 meter. I tilknytning til stepup-transformeren er etableret koblingsudstyr, herunder en switching station med en højde på ca. 3,5 meter. Solcellerne er antirefleksbehandlet og derudover er der etableret teknikbygninger mv.

Anlægget vil blive afskærmet af beplantningsbælter i en bredde af min. 5 meter med trådhegn på indersiden langs afgrænsningen af området.

Opstiller har oplyst, at solcelleanlægget blev nettilsluttet 8. marts 2022.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

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

Ejendommen er et nedlagt landbrug med bolig som i dag bruges til privatbolig/lystejendom. Ejendommen er landligt beliggende i udkanten af Tved, der i dag er en del af den nordøstlige del af Svendborg. Området er landligt beliggende langs landevej mod Skårup med spredt bebyggelse, og en del trafik ved ejendommen.

Til ejendommen er der et enfamilieshus, som er opført 1907. Ejendommen ligger på en 10.828 m^2 grund, der er omkranset af åbne marker. Mod syd og nordøst er der nu etableret solcellepark.

Huset er registreret som helårsbolig, der rummer et boligareal på 338 m^2. Huset er bygget i halvanden plan. Udvendigt er huset belagt med originalt tegltag, røde facadesten, vinduer og yderdør fra 2012. Huset er indrettet med: Entre med trappe til 1. sal, stue med udgang til veranda, ældre badeværelse med bruser og plads til vaskemaskine, ældre køkken med viktualierum. 3 værelser. På 1. sal er der stue med udgang til altan samt adgang til 3 værelser samt et badeværelse med bruser, hjørnekar, der vurderes ca. 10 år gammelt.

Der er en gårdsplads og stor have med mange gamle træer og prydhave samt terrasse.

Opvarmning sker med træfyr og oliefyr. Det følger af BBR-meddelelsen at ejendommen har eget vandværk, nedsivning til minirensningsanlæg, solcelleanlæg på ladebygning samt hustandsvindmølle 10 kW bagerst på grunden med en højde på 25 meter, der er opført 2015.

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 lo, lade samt andre udebygninger, som ikke er en del beboelsesejendommen. Alle udhusbygninger indgår ikke i værdiansættelsen af beboelsesejendommen.

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 der vil være et værditab på beboelsesejendommen på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 92 meter fra beboelsesejendommen. Og det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af 983 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret syd og sydøst for ejendommen.

Fra boligen er der i stueplan udsyn til solcelleanlægget fra spisestuen og stuen mod syd fra det syd og sydvestvendte vindue. Husets stueplan ligger hævet i terrænet i forhold til anlægget. Fra den vestvendte veranda, der er i åben forbindelse fra spisestuen, og fører ud til haven og de primære udendørs opholdsarealer, ses anlægget mod syd. Fra værelset med vindue mod syd er der et kik til anlægget. Der noget beplantning og træer som kan skærme, men ved løvfald vil udsynet være tydeligere. Endvidere er der fra køkkenet udsyn til anlægget mod syd gennem spisestuen og stuens vestvendte vindue.

Fra boligens 1. sal er der udsyn til anlægget mod syd fra den vestvendte altan ud fra stue/opholdsrummet. Endvidere er der udsyn til anlægget fra 2 værelser med vinduer mod sydvest og ved løvfald er udsynet tydeligere.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der kik til solcelleanlægget fra den vestvendte gårdsplads/terrasse ved fyrrummet på vestsiden over egen beplantning. Der er kik til anlægget fra den vestvendte terrasse hen over egen hæk og stedsegrøn beplantning. Fra den vestvendte have er der et kik til anlægget over egen hæk. Udsyn til anlægget kan være tydeligere ved løvfald.

Der vil endvidere være udsyn til solcelleanlægget ved til- og frakørsel til ejendommen.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til ejendommens egen husstandsvindmølle.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. Ved vurderingen er der

navnlig lagt vægt på, at udsynet til solcelleanlægget primært er gennem de sydvendte vinduer i stueetagen og 2 værelser på 1. sal, men at dette udsyn er delvis skærmet af træer og beplantning. Udsynet vil dog være tydeligere ved løvfald.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 19,7 dB (A). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der var trafikstøj fra nærliggende landevej.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen kunne udgøre 53 timer og 5 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra medio marts til oktober i tidsrummet ca. kl. 5:45 til ca. kl. 07:00. Det vil være solpanelerne, der er placeret i den nord østlige del af anlægget, der kan forårsage genskin. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen alene i begrænset omfang, jf. tidsrummet angivet ovenfor, ikke har væsentlig betydning for værdiansættelsen af beboelsesejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.000.000 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 Holmdrupvej 11, 5881 Skårup ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 2.500.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af matrikel 58d inklusive udebygninger, som er på matriklen.

I forbindelse med vurdering af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen, som er beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund omkring matriklen i øvrigt:

Der er separate ældre udhusbygninger fra 1887 på 155 m^2 og 40 m^2, hvor der er indrettet et fyrrum i bygningen på 40 m^2. Der er separat tidligere staldbygning fra 1887 på 372 m^2. Bygningen er opført i røde facadesten med stål. Der er en lo og ladebygning på 373 m^2 ud mod vejen med bindingsværk og ældre eternittag der iflg. BBR-ejermeddelelse skulle være opført i 1917, hvilken dog vurderes meget ældre. Bagerst på grunden er der tidligere staldbygning på 134 m^2 fra 1907. Samtlige udhusbygninger er uisolerede og af ældre dato uden større nytteværdi til andet end opbevaring af indbo.

Der er et sekskantet ældre udhus som ikke fremgår af BBR-meddelelse men også vurderes opført for ca. 100 år siden. Der var ved besigtigelsen mobil skurvogn henstillet på ejendommen.

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.

Taksationsmyndigheden

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



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden