Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
27. september 2022

J nr.
2021-10380

LCH/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Holmdrupvej 17, 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 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 26. april 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Holmdrupvej 17, 5881 Skårup.

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

For ejeren var [redacted] til stede.

Ingen mødte for opstilleren Better Energy Svendborg P/S.

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Byggetilladelse af 14. april 2022, Svendborg Kommune
- Afgørelse om ikke miljøvurderingspligt
- Afgørelse om ikke miljøvurdering – Plangrundlag
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption af 28. 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 bygningerne beliggende på matrikel 5g for at vurdere en eventuel salgsoptions størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption ikke gjort noget gældende.

[redacted] har under besigtigelsen ikke gjort noget gældende på vegne af ejeren.

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, 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:

Beboelsesejendommen er et nedlagt landbrug med bolig, som i dag bliver brugt til privatbolig/lystejendom. Til ejendommen er der et enfamilieshus, som er opført 1889.

Det er landligt beliggende ved landevejen mellem Tved og Skårup. Ejendommen ligger på en aflang 16.680 m^2 grund, der er omkranset af åbne marker, dog er der nordmandsgraner mod øst. Mod vest er der nu etableret solcellepark.

Området er landligt beliggende langs landevej mod Skårup med spredt bebyggelse.

Huset er registreret som helårsbolig, der rummer et boligareal på 181 m^2. Huset er bygget i halvanden plan. Udvendigt er huset belagt med nyere eternittag og har pudsede facader.

Huset er indrettet med: Entre med toilet, værelse, vinkelstue, ældre køkken samt baggang med pillefyr. På 1. sal er der 3 værelser samt badeværelse med bruser og bruserkar.

Opvarmning sker med træpillefyr. Ifølge BBR-meddelelsen har ejendommen eget vandværk, mekanisk rensning til nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndigheden har i den konkrete sag medtaget hele huset og de nære udendørsarealer/opholdsarealer. Udhusbygninger indgår ikke i vurderingen af beboelsesejendommen.

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 øvrige bygninger. Alle udhusbygninger indgår derfor ikke ved værdiansættelsen.

I forlængelse af huset er der ældre udhusbygninger fra 1889 på 70 m^2. Der er separat udhusbygning fra 1944 på 17 m^2, samt overdækning til hestehold fra 2002 på 60 m^2. Udhus fra 2010 på 27 m^2 og 2 andre mindre udhuse fra 2002 på hver 20 m^2. Disse bygninger er ikke taget med i vurderingen af beboelsesejendommen. Samtlige udhusbygninger er uisolerede og uden større nytteværdi til andet end opbevaring af indbo eller dyrehold.

Der er en mindre gårdsplads og have med mange gamle træer. Det øvrige af matriklen er udlagt til folde.

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 solcelleanlægget ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 188 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af 1.250 meter fra beboelsesejendommen. Den nærmeste del af solcelleanlægget er placeret nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra tv-stuens og spisestuens vestvendte vindue, hvor anlægget ses mod nordvest særligt ved løvfald gennem træer i skel.

Fra boligen er der fra ejendommens 1. sal i værelse med vestvendt vindue udsyn til solcelleanlægget mod nordvest gennem træer ved løvfald.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den nordvendte terrasse, hvor udsynet er begrænset og ses gennem træer ved løvfald. Fra den vestvendte have er der et begrænset udsyn til anlægget mod nordvest gennem træer i skel ved løvfald. I skellet mod vest er der høje træer og buskads, som i vidt omfang skærmer udsynet til solcelleparken i sommerhalvåret. Ved løvfald kan der være udsyn til anlægget.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til 3 vindmøller fra den vestvendte have.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning fra det opførte solcelleanlæg ikke vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen. Ved vurderingen er der navnlig lagt vægt på at afstanden til det nærmeste solcellepanel er 188 meter, at udsynet til solcelleanlægget er begrænset og at det primært vil være i forbindelse med løvfald at anlægget vil kunne ses.

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.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 10,2 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få nogen 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 48 timer og 11 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 18:00 til ca. kl. 19:15 Det vil være solpanelerne, der er placeret i den nord-østlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke påvirker værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at ovenfor de beskrevne gener samlet set ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen. Som det er beskrevet ovenfor er det Taksationsmyndighedens vurdering, at udsynet til solcelleanlægget er begrænset samt at støjen og genskinnet fra solcelleanlægget ikke vil medføre en påvirkning af betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det bemærkes i øvrigt, at 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 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. 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



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden