Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
27. september 2022

J nr.
2021-11769

LCH/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Holmdrupvej 6, 5700 Svendborg, 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 200.000 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 3.000.000 kr., som Better Energy Svendborg P/S er forpligtet til at tilbyde, at købe ejendommen beliggende Holmdrupvej 6, 5700 Svendborg 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 Svendborg P/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 6, 5700 Svendborg.

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

Ejerne var til stede sammen med [redacted]

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Opstiller 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 1. august 2021
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Oplysninger fra Geodatastyrelsens matrikel og ejendomsregistering, https://mingrund.gst.dk/
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Salgsopstilling er udleveret under besigtigelsen af ejendomsmægleren
- Der er indhentet ny BBR-meddelelse den 29. april 2022

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.62a for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at solcelleanlægget ligger helt op til skel, at udsynet til mark og skov forsvinder samt at herlighedsværdien går tabt.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at de træer der ses fra fotopunktet er gamle og skal snart fældes. Inden anlægget blev opstillet var der udsyn til grønne og gule græsmarker og nu er det mørkt og kedeligt at kigge ud over markerne. Ejerne oplyser at rundbuehallen, bygning 8 jf. BBR, er flytbar. Endvidere er ejendommen sat til salg da de ikke ønsker at bo så tæt op ad et solcelleanlæg, som ødelægger herlighedsværdien ved udsynet til den flotte natur.

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 tidligere gartneri med bolig, som i dag bliver brugt 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 med en del trafik ved ejendommen.

Til ejendommen er der et enfamilieshus, som er opført 1840. Ejendommen ligger på en 25.390 m^2 grund, der mod syd/vest ligger op til industrikvarter, mod nord er der marker, samt marker mod syd/øst, hvor der nu er etableret solcellepark.

Huset er registreret som helårsbolig, der rummer et boligareal på 177 m^2. Huset er bygget i halvanden plan. Udvendigt er huset belagt med stråtag og har pudsede facader. Huset er indrettet med: Entre med trappe til 1. sal, stue med udgang til havestue/udestue fra 2011 på 24 m^2, et mindre badeværelse med bruser, køkken med direkte adgang til stuen, baggang og separat spisestue. På 1. sal er der repos, 2 mindre depotrum samt 2 værelser.

På husets sydside er der en terrasse i husets længde. Der er en stor have med mange gamle træer og prydhave.

Opvarmning sker med luft til vand varmepumpe og brændeovn. Der er eget vandværk, nedsivning til watersystems fra 2014. Der er solcelleanlæg på garagebygning samt solvarmeanlæg til eget brug.

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 på 92 m^2, garage på 31 m^2, samt udhuse/bygninger på 91 m^2 og 2x47 m^2.

Værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede ejendommen, herunder den beplantning der var på grunden.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på beboelsesejendommen på 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret 66 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af 974 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret syd og sydøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra den sydvendte entre og badeværelse, hvor anlægget ses mod syd. Fra det østvendte køkken ses anlægget mod syd gennem 3 vinduer samt fra spisekammeret med 1 vindue. Der er udsyn til anlægget fra dagligstuen med spiseplads, hvor anlægget ses mod syd gennem køkkenet og mod sydøst gennem stue og havestue/udestue. Fra dagligstuen med 2 vinduer og et langt vindue, ses anlægget mod syd. Der er et kik til anlægget fra spisestuen og gennem køkkenet mod syd.

Fra boligens 1. sal er der i forhold til stueplan udsyn til mere af anlægget fra reposen og kontor med udsigt mod syd. Fra østvendt værelse med kontor ses anlægget gennem lille vindue mod syd og fra det østvendte vinduet skærmer taget fra havestue/udestue udsynet til anlægget. Endvidere er der udsyn til anlægget fra det vestvendte soveværelse med vindue mod syd.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den sydvendte terrasse, hvor anlægget ses tæt på samt fra haven. Endvidere er der udsyn til anlægget fra den sydvendte have bagved egen brønd, hvor anlægget ses mod syd og sydøst. Endvidere er der udsyn til anlægget fra havestue/udestue, der ligger i forlængelse af den sydvendte terrasse.

Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at udsynet til solcelleanlægget gennem beboelsesejendommens sydvendte vinduer i stueetagen og havestue/udestue er delvis skærmet af eksisterende beplantning (hæk og træer), mens udsyn fra beboelsesejendommens 1. sal er mere fremtrædende, men delvis skærmet af træer. Tak-

sationsmyndigheden har tillagt det vægt, at den eksisterende beplantning ikke fuldstændigt skærmer for udsyn til anlægget fra de primære udendørs opholdsarealer. Udsynet er i noget omfang skærmet af hæk og træer, men særligt i vinterhalvåret vil udsynet være mere fremtrædende som følge af løvfald.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til vindmøller mod nord. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der ikke er andre anlæg på sydsiden af ejendommen, men at der ved tilkørsel til ejendommen og fra de nordvendte vinduer er udsyn til vindmøller.

Det er således Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 18,9 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, og at industrikvarteret/erhvervsområdet på Englandsvej i nærhed af ejendommen i perioder kan generere støj af et vist niveau.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen kunne udgøre 52 timer udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra medio marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 05:40 til ca. kl. 06:55. 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 vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen, da udsyn til panelerne i den nordøstlige del af anlægget ikke ses eller kun ganske begrænset ses fra beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set medfører 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 6, 5700 Svendborg ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 3.000.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af matrikel 62a.

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:

Separat bygning fra 1953 der er indrettet som anneks i 1978 med 55 m^2 boligareal hvor der er indrettet: værelse, badeværelse, lille stue med soveplads samt lille køkken. I samme bygning er der indrettet garage på 31m^2.

Garagebygning på 92 m^2 fra 1962 der oprindeligt har været maskinhus og nu er indrettet til garage.

Der er en udhusbygning fra 1957 på 91 m^2, der fungerer som depot. Ydermere er der 2 rundbuehaller a ca. 47 m^2 pr. stk. Disse anvendes ligeledes til depot, hvoraf den ene ikke er registreret.

Der er en stor have med mange gamle træer og prydhave samt terrasse og indhegnede folde fra tidligere dyrehold.

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.

Taksationsmyndigheden

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.

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