Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
24. juni 2022

J nr.
2020-15035
BOM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Gl. Landevej 58, 6800 Varde som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Mejls.

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 Niels Vinther.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 175.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen, dvs. beboelsen og de nære opholdsarealer, er ca. 1.800.000 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.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet salgsoptionens størrelse til 2.700.000 kr., som Better Energy A/S (i det følgende Better Energy) er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Gl. Landevej 58 jf. § 6 a, stk. 1, for. Du skal senest den 22. januar 2023 meddele Better Energy, at du ønsker at gøre brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftaler du med Better Energy 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. § 6 a, stk. 6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 6. april 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Gl. Landevej 58, 6800 Varde.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Natasha Johnsson.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden
Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg
T: +45 3395 5819
E: post@tksm.dk

Ejeren var til stede.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 20.10.L02, Solenergianlæg nord for Mejls, Varde Kommune
- Kommuneplantillæg 33 til Kommuneplan 2017
- Afgørelse om ikke VVM-pligt af 26. marts 2020, Varde Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.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 50a for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han forventer, at det kan bliver svært at sælge til ejendomsværdien, når solcelleanlægget står så nært ved ejendommen.

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 meddele opstilleren et år efter første producerede kilowatt-time, 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 tager herved bl.a. 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 udgør et ca. 65 hektar stort område fordelt på to områder adskilt af Gl. Landevej og dyrkede arealer. Det vestlige område er på ca. 55 ha og ligger vest for Gl. Landevej og langs med Ringkøbingvej, som sammen med Mejls Nordre Plantage udgør områdets vestlige afgrænsning. Mod nord og syd er der åbne marker.

Det østlige område er på ca. 10 ha og ligger på den modsatte side af Gl. Landevej syd for Stokbæk. Mod øst, syd og vest ligger opdyrkede marker.

Der er enkelte bebyggelser i området i form af landbrugsejendomme. Ca. 800 meter sydøst for området står fire vindmøller. På tværs af området mellem Ringkøbingvej og Gl. Landevej ligger EL-energitransmissionsnet Horns Rev 3. Området ligger i landzone og er beliggende ca. 1,5 km nord for Mejls.

Projektet

Projektet omfatter opstillingen af et ca. 65 ha stort solcelleanlæg beliggende ved Mejls. Solcellerne etableres som faste installationer og anlægget installeres med en effekt på ca. 52 MW. Anlægget er sydvendt og panelerne opstilles i lige, parallelle rækker. Solcellepanelerne placeres på stativer, og panelerne antirefleks-behandles for at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne. Der opføres mindre teknikbygninger og transformere.

Solcelleanlægget omgives af afskærmende beplantning. Beplantningsbæltet har en bredde på mindst 5 m. omkring anlægget, og anlægget indhegnes med trådhegn på beplantningsbæltets inderside. Trådhegnet etableres som et bredt masket vildthegn. Arealerne under solcellerne tilsås med græs og påtænkes afgræsset af får, og der opstilles læskure i det omfang, det er nødvendigt for dyreholdet. Solcellernes højde

i forhold til terræn varierer, men overstiger ikke 3 m. Mindre distributionstransformere har en max. højde på 3 m. og tilkobles en stepup-transformer, som placeres centralt i området. Stepup-transformeren vil få en højde på max. 6 m. I tilknytning hertil etableres koblingsudstyr, herunder en switching-station med en højde på ca. 3,5 m.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom opført i røde teglsten med cementsten på taget. Huset, som er opført i 1990, har et bebygget areal på 188 m^2 og et boligareal på 248 m^2. Boligen indeholder entre/ bryggers med klinkegulv, vaskemaskine og tørretumbler, kontor, badeværelse med fliser og bruseniche, soveværelse med skabe, stort køkken alrum med spiseplads, spisestue med trægulve, fjernsynsstue med gulvtæppe og stor karnap med klinkegulv. Tillige en første sal med stue med trægulve og opgang til hems, badeværelse med bruseniche, 2 værelser samt repos og soveværelse med skabe. Ejendommen har et jordtilliggende på 8 ha. Opvarmning sker med jordvarme fra eget anlæg. Desuden er der vand fra privat vandforsyningsanlæg og afløb registreret som nedsivning.

Taksationsmyndigheden 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 grundarealer samt evt. udbygninger, garager, carporte mv.

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 175.000 kr.

Udsyn

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 87 meter fra beboelsesejendommen, og det fjerneste solcellepanel i samme del af anlægget er placeret i en afstand af 1413 meter fra beboelsesejendommen. Den nærmeste del af solcelleanlægget er placeret nord, nordøst og nordvest for ejendommen. Den øvrige del af anlægget er placeret vest og sydvest for ejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet fra fotopunktet er 69 meter.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra bryggers og soveværelse i stueetagen; udsynet er delvist frit og delvist gennem hegnsbeplantning. Fra stue og karnap er der frit udsyn til solcelleanlægget. Fra værelse og mindre stue på 1. sal er der frit udsyn til begge dele af anlægget.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der frit udsyn til dele af solcelleanlægget fra indkørslen. Fra haven, drivhuset og område med hot tub er der udsyn til anlægget skærmet af hegnsbeplantning og træer.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til fire vindmøller ved Ovnbøl fra dele af ejendommen.

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

Støj

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 13,5 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Genskin

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 62 timer og 1 minut udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo marts til medio september i tidsrummet ca. kl. 5:45 til ca. kl. 06:30 og i tidsrummet ca. kl. 18:30 til ca. kl. 19:30. Det er solpanelerne, der er placeret i den østligste del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Samlet vurdering

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

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.800.000 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 Gl. Landevej 58 ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 2.700.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af matrikel 50a.

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: Udlænge med lille butik, mindre keramikværksted samt opmagasineringsrum. Gammelt malkerum samt maskinhus/lade. Flot anlagt have med pergola og drivhus. Videre indgår matrikelnummer 50a med et areal på 49.417 m^2.

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 beboelses-ejendommen, 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

Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden