Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
24. juni 2022

J nr.
2020-15241
BOM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Gl. Landevej 70, 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 solcelleanlægget ikke vil forårsage værditab på jeres beboelsesejendom.

Afgørelse om salgsoption

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse omkring salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at solcelleanlægget ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 2, nr. 1.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 6. april 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Gl. Landevej 70, 6800 Varde.

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

Ejerne 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

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. Der blev også foretaget en besigtigelse af alle bygninger beliggende på matrikel 49 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 opføres 150 meter fra stuehuset og gårdhaven. Udsigten fra gårdhave og pavillon bliver ikke den samme som før med anlægget så tæt på. Al bebyggelse på grunden ligger indenfor 200 meter zonen og det giver bekymringer for, hvilken indflydelse det får, den dag gården skal sælges.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at vejporten til solcelleanlægget vender mod ejendommen, hvorfor der ikke kommer et skærmende beplantningsbælte på den del af anlægget. Ejerne oplyser, at der er planlagt en renovering af bryggersgulve i 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.

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

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

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom opført i røde teglsten med eternit på taget. Huset, som er opført i 1925, har et bebygget areal på 237 m^2 og et boligareal på 325 m^2. Boligen indeholder stort bryggers med vaskemaskine og tørretumbler samt klinkegulv, stort badeværelse med klinkegulv og bruseniche, fyrrum, mellemgang med klinker, stor stue med trægulve, entre/baggang med trægulve, badeværelse med bruseniche og klinker på gulvet, stort køkken med spiseplads og trægulve, stor stue med trægulve, stue med brændeovn samt karnap med udgang til haven, entre med trægulv og trappe til første sal og soveværelse med trægulv. Første sal er med værelse med tæppe samt toilet med klinkegulv, kontor samt repos og soveværelse.

Ejendommen har et jordtilliggende på 3,1 ha. Opvarmning sker med jordvarme fra eget anlæg. Der er vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb registreret som anden type afløb.

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, herunder havepavillon. 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 ikke medfører et værditab.

Udsyn

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 175 meter fra beboelsesejendommen, og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1574 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret øst og sydøst for ejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet fra fotopunktet er 145 meter.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra udestuen mod en mindre del af anlægget henover gårdspladsen mod sydøst. Fra et soveværelse i stueetagen er der udsyn til enkelte paneler. Maskinhuset skærmer udsynet til anlægget fra øvrige rum. Fra 1. sal er der ikke udsyn til anlægget.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra indkørslen mod en mindre del af anlægget. Fra et lille lysthus i haven er der udsyn mod en mindre del af anlægget henover gårdsplads mod sydøst.
Bag maskinhus og staldbygning er der frit udsyn mod anlægget.

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

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få en 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 8,8 dB (A).

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

Genskin

Efter beregningerne vil det årlige genskin uden den foranliggende beplantning på ejendommen kunne udgøre 62 timer og 1 minut udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioderne fra ultimo marts til primo april i tidsrummet ca. kl. 06:00 til ca. kl. 06:30 og fra primo september til medio september i tidsrummet ca. kl. 06:00 til ca. kl. 06:30. Det er solpanelerne, der er placeret i den nordlige del af anlægget, der kan forårsage genskin. Det bemærkes, at genskinnet vil blive begrænset af eksisterende bygninger nær beboelsesejendommen.

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 ikke medfører et værditab.

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 beboelses-ejendommen 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 Taksations-myndigheden. 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

Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden