Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
24. juni 2022

J nr.
2021-269
BOM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Ringkøbingvej 223, 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 din beboelsesejendom.

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. § 6 a, stk. 2, nr. 1.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 6. april 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Ringkøbingvej 223, 6800 Varde.

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

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

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 11e for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at ejendommen er beliggende over for solcelleanlægget. Ejendommen ligger højt og stuehuset vender i retning mod anlægget. Ovenlysvinduer samt vinduer i gavlen på 1. sal vender mod anlægget, ligesom terrassen i haven gør det. Solcelleanlægget vil være synligt fra hele haven.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at der er påtænkt renovering af staldbygningen til bl.a. garage. Stort set alt på ejendommen er renoveret de sidste år inkl. nyt tag på staldbygning.

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 enfamilieshus opført i vandskuret teglsten med sort glaseret tegl på taget. Huset, som er opført i 1929, har iflg. BBR et bebygget areal på 80 m^2 og et boligareal på 90 m^2. Boligen indeholder entre med klinker og udgang til terrasse, fyrrum, stort badeværelse med klinkegulv bruseniche og gulvvarme, bryggers med vaskemaskine og tørretumbler, stort køkken alrum med klinkegulv og gulvvarme samt udgang til haven. Endvidere brændeovn og synlige loftbjælker. Førstesalen er et stort rum med trægulve og synlige loftbjælker. Ejendommen har et jordtilliggende på 10.847 m^2 tæt til trafikeret vej. Opvarmning sker med jordvarme fra eget anlæg. Der er vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb registreret som nedsivningsanlæg.

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. Garage og hovedparten af jordtilliggende indgår således ikke i vurderingen.

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 vil medføre et værditab.

Udsyn

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 121 meter fra beboelsesejendommen, og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1658 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nordøst, øst og sydøst for ejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet fra fotopunktet er 87 meter.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra køkken alrum, spisestue og stue i stueetagen mod øst og sydøst henover hovedvejen og gennem træer og hegnsbeplantning til en mindre del af anlægget. Fra kombineret stue og værelse på 1. sal er der udsyn hen over hovedvejen til en mindre del af anlægget delvist skærmet af løvfældende hegnsbeplantning.

Fra indkørslen og gårdsplads samt fra haven og terrassen er der udsyn til en mindre del af anlægget hen over hovedvejen gennem løvfældende træer og hegnsbeplantning.

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 15,4 dB (A).

Der opleves en del vejstøj fra hovedvejen.

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 26 timer udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra medio marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 06:00 til ca. kl. 07:00. Det er en mindre del af solpanelerne, der er placeret i anlæggets østlige område, der kan forårsage genskin. Genskinnet dæmpes af løvfældende træer og hegnsbeplantning.

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