Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
24. juni 2022

J nr.
2021-579
BOM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. beboelsesejendommen Gl. Landevej 30, 6800 Varde som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Mejls.

Taksationsmyndigheden har den 24. juni 2022 truffet afgørelse om værditab 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 50.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen, dvs. beboelsen og de nære opholdsarealer, er ca. 800.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

I har ret til at få værditabet betalt af Better Energy A/S senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse omkring salgsoption, idet I ikke har anmeldt et krav om salgsoption til Taksationsmyndigheden.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 6. april 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Gl. Landevej 30, 6800 Varde.

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

Ejeren [redacted] 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
- Sekretariatet for Taksationsmyndighedens telefonnotat af 12. januar 2021 vedr. anmodning om dispensation til at anmelde efter fristen
- Anmelders e-mail af 12. januar 2021 vedr. anmodning om dispensation til at anmelde efter fristen

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

- Opstillers partshøringssvar af 1. februar 2021 vedr. anmodning om dispensation til at anmelde efter fristen
- Taksationsmyndighedens afgørelse om dispensation til at anmelde efter fristen af 26. april 2021
- 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. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at de altid med glæde har fulgt årets gang med afgrøder og høst og har nydt horisonterne mod især øst og vest, hvor solcelleanlægget nu kommer til at dominere den smukke og uspolerede udsigt. Med etablering af solcelleanlægget rammes ejendommen endnu engang hårdt, da der for få år siden blev opstillet fire kæmpevindmøller, hvoraf den nærmeste står 800 meter fra ejendommen. Ejerne er ikke i tvivl om, at ejendommen vil opleve en væsentlig værdiforringelse, når den engang skal sælges. Ejendommen har stor betydning for ejerne, da det er den ene ejers fødehjem, og hvor forældrene selv har bygget gården.

Ejer [redacted] har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen nu er klemt inde mellem vindmøller og solcelleanlæg og derved er ramt hårdt.
Ejeren forventer at ejendommen bliver sværere at sælge og værdien bliver mindre.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at de godkender dispensationsansøgningen vedrørende værditabserstatning.

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.

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 tegl på taget. Huset, som er opført i 1973, har et bebygget areal på 80 m^2 og et boligareal på 110 m^2. Boligen indeholder entre med terrazzogulv, ældre badeværelse

med bruseniche, køkken med spiseplads, stor vinkelstue med trægulve og brændeovn samt udgang til terrasse og forgang med trappe til første sal. Første salen, som er under ombygning, indeholder soveværelse samt disponibelt rum. Endvidere findes en god kælder med flisegulv. Kælderen indeholder disponibelt rum, viktualierum, kontor og bryggers med vaskemaskine og tørretumbler. Ejendommen har et jordtilliggende på 3,9 ha. Opvarmning sker med centralvarme fra eget anlæg. Der er vand fra alment 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 50.000 kr.

Udsyn

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 147 meter fra beboelsesejendommen, og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1445 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret vest og nordvest for ejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet fra fotopunktet er 137 meter.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra køkkenet med et skråt udsyn mod anlægget henover gårdspladsen. Fra stuen er der udsyn til solcelleanlægget delvist skærmet af træer. Fra første sal er der udsyn til anlægget fra soveværelset; udsynet er delvist frit og delvist skærmet af træer.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra haven og terrassen. Udsynet er delvis skærmet af løvfældende beplantning. Fra gårdspladsen er der frit udsyn til anlægget.

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

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en vis 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 14,9 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 66 timer og 12 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra medio marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 18:00 til ca. kl. 19:00. Det er solpanelerne, der er placeret i den sydlige del af anlægget, der kan forårsage genskin. Det bemærkes, at genskinnet vil blive begrænset af eksisterende løvfældende beplantning ved 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 medfører et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 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.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab.

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. 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 mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksations-myndigheden 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

Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden