Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
16.december 2022
J nr.
2022-1676

BOM/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Bjerndrup Bygade 3+3A, 6200 Aabenraa, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Bjerndrup

Taksationsmyndigheden har den 16. december 2022 truffet afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

Afgørelsen er truffet af formanden Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Kjeld Faaborg.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg ikke vil forårsage værditab på beboelsesejendommen.

Afgørelse om salgsoption

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse vedrørende salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at der ikke foreligger et værditab på ejendommen, og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 30. november 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Bjerndrup Bygade 3+3A, 6200 Aabenraa.

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

For ejeren deltog [redacted] under besigtigelsen efter aftale med ejeren.

Opstilleren Better Energy Bjerndrup ApS deltog ikke under besigtigelsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 136 for Aabenraa Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 39 til Kommuneplan 2015
- Miljøkonsekvensrapport, solceller ved Bjerndrup, Aabenraa Kommune, 2020
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- 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 ejendommens matrikel nr. 95 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 opførelsen af solcelleanlægget i nærheden af ejendommen vil have en negativ indvirkning på et senere salg af 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.

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 andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, solcelleanlæggets afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, solcelleanlæggets højde samt de forventede genevirkninger ved solcelleanlægget.

Området

Lokalplanområdet er beliggende i landzone med et areal på ca. 93 hektar, som er fordelt på tre områder nord for landsbyen Bjerndrup. Området ligger i et typisk landbrugslandskab gennemskåret af Bjerndrup Mølleå, som løber som en grøn kile med engarealer og småsøer igennem området. Området er præget af flade, let småbakkede vidder med en blanding af små og store markfelter, der i stor grad er omkranset af læhegn.

Nordøst for Bjerndrup ligger et mindre skovområde med en sø. Der er desuden flere skovområder samt tæt beplantede områder syd for Bjerndrupvej og øst for Bjerndrup,

som er med til at afskærme landsbyen fra solcelleparken. Der er i dag 3 eksisterende vindmøller inden for delområde III.

Projektet

Projektet består af ca. 93 hektar stort solcelleanlæg med en effekt på ca. 84 MW. Solpanelerne er etableret som faste installationer og har en totalhøjde på 3 meter. Endvidere har et antal distributionstransformer en maksimal højde på 3 meter. Distributionstransformerne er tilkoblet stepup-transformere, som er placeret i området og har en maksimal højde på 6 meter.

Anlægget er sydvendt og solcellepanelerne er opstillet i lige, parallelle række, som er placeret på stativer. Solcelleanlægges paneler er antirefleksbehandlet for at mindske risikoen for refleksioner. Der er endvidere opført teknikbygninger og transformere i ensartet materiale, og farverne på panelerne er mørk grå og kan have et varieret udtryk, der ændre sig efter lysets intensitet.

Solcelleanlægget bliver afskærmet af beplantning. Den eksisterende beplantning er bibeholdt og er suppleret med en ny afskærmende beplantning i en bredde af mindst 5 meter rundt om anlægget. Beplantningen består af varierende buske og træer i flere rækker og forventes at få en højde på mindst 4 meter i udvokset tilstand så solenergianlægget visuelt afskærmes. Endvidere er anlægget indhegnet med trådhegn på indersiden af beplantningsbæltet. Trådhegnet er etableret som et bredt masket vildthegn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed. Arealerne under solcellerne er tilsået med græs og påtænkes afgræsset med får. Der opstilles læskure i det omfang, der er nødvendigt for dyrehold.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Taksationsmyndighedens har til brug for vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, hvilket omfatter 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 f.eks. marker, udhuse, staldbygninger m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen: Beboelsesejendommen er et tofamiliehus. Boligen er opført i 1880 og væsentligt ombygget i 2016. Den har isoleringsplader, der er malede på husets facader. Der er eternittag samt pvc-vinduer. Opvarmning sker med naturgas.

Boligarealet er registreret til i alt 240 m^2 heraf 123 m^2 på 1. sal. Hver etage udgør en selvstændig lejlighed. Lejligheden Bjerndrup Bygade 3 (stueetagen) er på i alt 117 m^2 og består af bryggers, køkken med spiseplads, 2 stuer, soveværelse, værelse og badeværelse med bruser. Lejligheden Bjerndrup Bygade 3A (1. sal) er på i alt 123 m^2 og består af udvendig trappe på gavlen med indgang til lejligheden der rummer stue, køkken med spiseplads, badeværelse med bruser samt 3 soverum.

Beboelsesejendommen fremtræder renoveret og i velholdt stand. Der hører ingen udhuse til boligen. Beboelsesejendommen er bynært beliggende i lille landsby med ca. 5 km. til Kliplev eller Tinglev, hvor der forefindes skole og indkøbsmuligheder. Der blev konstateret nogen vejstøj.

Huset ligger med boliger som naboer og bagud findes en lille græsmark grænsende op til bagsiden med beplantningsbælte med høje løvbærende træer.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Indledningsvis bemærkes det, at værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 195 meter, og at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 276 meter fra beboelsesejendommen, og at det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1.686 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nordøst for ejendommen.

Fra lejligheden Bjerndrup Bygade 3, som er beliggende i stueplan, er der udsyn til solcelleanlægget fra køkken og soveværelset. Fra boligens lejlighed 3A, som er beliggende på 1. sal, er der udsyn til anlægget fra køkken med kig henover beplantningsbæltet og fra stuen med et lavt vindue.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra gårdspladsen mellem nabobygning og hæk og gennem løvfældende træer.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til eksisterende møller mod nordøst.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få nogen betydning for beboelsesejendommens værdi, da udsynet er begrænset især i sommerhalvåret, hvor der er afskærmning af løvfældende træer.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 8,3 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få nogen betydning for beboelsesejendommens værdi.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 6 timer og 15 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo maj til medio juli i tidsrummet ca. kl. 05:45 til ca. kl. 06:15. Det vil være solpanelerne der er placeret i den sydøstlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke vil få nogen betydning for ejendommens værdi, da genskinnet forekommet i de tidlige morgentimer i ca. 2 måneder om året.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden

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, om værdien af beboelsesejendommen og om 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 Taksationsmyndigheden. 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