Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
16. december 2022
J nr.
2022-12657

BOM/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Bjerndrupvej 32, 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 solceller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 100.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles solcelleanlæg som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 1.700.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Du har derfor ret til at få værditabet betalt af Better Energy Bjerndrup ApS senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 1.750.000 kr., som Better Energy Bjerndrup ApS er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Bjerndrupvej 32, 6200 Aabenraa for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 4. oktober 2023 meddele Better Energy Bjerndrup ApS, om der ønskes at gøres brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftales vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption internt med Better Energy Bjerndrup ApS. 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. VE-lovens § 6 a, stk. 6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 30. november 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Bjerndrupvej 32, 6200 Aabenraa.

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Partsrepræsentant [redacted] deltog 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
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Partsindlæg fra ejeren af den 23. november 2022

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. 127. 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 der er udsigt til solcelleanlægget fra ejendommen og derved er der en bekymring for, at salgsværdien vil blive forringet.

Partsrepræsentant [redacted] har under besigtigelsen gjort gældende, at udsynet over marker er forsvundet grundet opstilling af solcelleanlægget.

Ejeren har ved partsindlæg af 23. november 2022 gjort gældende, at ejendommen ved en fejl ikke var med på ejendomslisten over ejendomme, der er beliggende inden for 200 meter af solcelleanlægget, og da ejeren bliver bekendt med dette efter høringsperioden i januar 2022, er opstiller ikke interesseret i at indgå frivilligt forlig, selvom dette er tilbudt andre ejendomme, og derfor er der en bekymring for, at ejeren føler sig væsentlig ringere stillet end de øvrige beboelsesejendomme. Endvidere gør ejeren gældende, at de visuelle gener er klart tydeligere, når vegetation ikke er vokset op endnu. Udsynet er tydeligere nu, end da visualiseringsfotoet blev taget, da billede er taget med majs foran i fuld højde. Når vegetation er vokset op vil udsynet fremadrettet ikke være et frit udsyn til marker og natur/landbrug, men i stedet til en skovgrænse, som ikke giver det samme indtryk.
Ydermere er visualiseringsmaterialet ikke fuld retvisende, da det er taget i en kamerahøjde på 1,7 meter, men på grund af udendørs terrasse og beboelse på 1. sal, vil der være en betydelig højere gene ved anlægget.

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 procent 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 et år efter anlæggets første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, 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 herved bl.a. tage 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

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 hare en totalhøjde på 3 meter. Endvidere haret 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 en villa i halvanden plan. Boligen er opført i 1939 med væsentlig om- og tilbygning i 2012. Den har pudsede facader, hvor en del af huset har isoleringsplader. Der er rødt tegltag og pvc-vinduer og døre.

Boligarealet er registreret til i alt 224 m^2, heraf 96 m^2 på 1. sal. Boligen består af bryggers med skabe og træpillefyr, værelse, badeværelse med bruser, stue mod syd med åben forbindelse til køkken, køkken med klinkegulv og udgang til udestue fra 2012. Fra entréen er der opgang til 1. sal, hvor der er 3 værelser og soveværelse med udgang til altan. Desuden findes depotrum samt badeværelse med bruser og skabsarrangement og evt. plads til spabad.

Beboelsesejendommen fremtræder i god stand. Til boligen hører have med terrasse, hvor der er udsigt over stort søområde. Der er en aflang indkørsel med dobbelt carport.

Beboelsesejendommen er landligt beliggende i mindre landsby ca. 5 km fra Kliplev eller Tinglev, hvor der findes skoler og indkøbsmulighed. Selve Bjerndrupvej er gennemfartsvej mellem byerne, og der er en del trafik foran boligen.

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 vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 160 meter, og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 242 meter fra beboelsesejendommen, og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1.612 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nordøst og nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra bryggers, hvor anlægget ses mod nordøst, og fra køkkenalrummet og vinterstuen på 1. sal ses anlægget mod nordøst, og der er kik til anlægget mod nordvest. Der er udsyn (kig) til anlægget mod nordøst og øst fra 2 gavlværelser på 1. sal. Fra værelset længst mod nord vil udsynet kun være ved tæt placering på skråvinduet. Endvidere er der et begrænset udsyn til anlægget mod nordøst fra reposen med skråvindue. Fra soveværelset med karnap på 1. sal er der et tydeligt udsyn til anlægget mod nordøst og nordvest.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra indkørslen, hvor en del af anlægget ses tydeligt mod nordøst og gennem krat mod nordvest. Fra den vestvendte terrasse er der et meget begrænset udsyn gennem krat til anlægget mod nordvest. Fra terrassen ud fra soveværelset på 1. sal er der et tydeligt udsyn til anlægget mod nord øst og et kik til anlægget mod nordvest.

Der er ikke etableret hegn eller lignende i skel mellem ejendommen og naboejendommen.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til 3 eksisterende vindmøller, som er meget dominerende. Der er en sø helt tæt på ejendommen, som ligger mellem anlægget og ejendommen. Ejendommen ligger tæt på en befærdet landevej mod syd.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har betydning for beboelsesejendommens værdi, da hovedudsigten er hen over sø og marker, hvor der i forvejen står vindmøller, og det øger den tekniske dominans i landskabet, at der er opstillet et solcelleanlæg.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 10,4 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke får nogen betydning for beboelsesejendommens værdi, da der i forvejen er støj fra den befærdede landevej og de eksisterende møller.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre fra delområde 2, 21 timer og 49 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra primo april til primo september i tidsrummet ca. kl. 18:15 til ca. kl. 19:10.

Fra delområde 3.1, vil det årlige genskin udgøre 20 timer og 30 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo april til medio august i tidsrummet ca. kl. 05:45 til ca. kl. 06:30 i tidsrummet.

Det vil være solpanelerne der er placeret, for delområde 2 i den sydøstlige del og for delområde 3.1 vil det være sydlige og sydøstlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen fra delområde 2 vil få en begrænset betydning for beboelsesejendommens værdi, da det er dækket af beplantning og løvfældende træer i sommerhalvåret, hvor der vil forekomme genskin om aften. For delområde 3 vil genskinspåvirkningen få en begrænset betydning, da det forekommer i de tidlige morgentimer.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.700.000 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.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 5, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet. Det fremgår af § 6, stk. 6, at erstatningen forfalder til betaling 8 uger efter taksationsmyndighedens afgørelse jf. § 7, stk. 1.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi og Bjerndrupvej 32, 6200 Aabenraa ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 1.750.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel nr. 127.

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: Dobbelt træ-carport med udhus på 42 m^2, der ikke indgår i værdien af beboelsesejendommen.

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, om værdien af beboelsesejendommen og om 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.

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