Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
16. december 2022
J nr.
2020-15243

BOM/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Grøntoftvej 5, 6200 Aabenraa, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Bjerndrup

Taksationsmyndigheden har den 16. december 2022 truffet afgørelse om værditab 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 ved afgørelse af 6. januar 2021 har afvist anmeldelsen af krav om salgsoption, da beboelsesejendommen beliggende Grøntoftvej 5, 6200 Aabenraa ligger uden for grænsen for salgsoption.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 30. november 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Grøntoftvej 5, 6200 Aabenraa.

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

Ejeren [redacted] var til stede.

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
- Tingbogsudskrift

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- 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 der er en bekymring for, om støjen fra transformerne og placeringen af solcelleanlægget får en negativ indvirkning på ejendommens værdi.

Ejeren [redacted] har under besigtigelsen gjort gældende, at der er en bekymring for om ejendommen ikke kan sælges, og at han derved bliver stavnsbunden. Ejerne stoppede med at renovere ejendommen, da de blev klar over at anlægget skulle opføres. Endvidere blev det bemærket, at de grantræer, der nu skærmer for udsynet, vil knække med tiden og derved give mere udsyn.

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 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 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 indhegnes anlægget 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: Der er tale om et nedlagt landbrug. Boligen er opført i 1932. Den har murede facader i røde facadesten, betontagsten og pvc-vinduer. I forlængelse af boligen er der en mellembygning med pudsede facader og eternittag.

Boligarealet er registreret til i alt 203 m^2, heraf 73 m^2 på 1. sal.
Boligen består i stueplan af entre, stue i enden af huset med forbindelse til mindre stue, køkken med originalt terrassegulv og spiseplads, soveværelse med adgang til badeværelse med bruser. Desuden findes viktualierum, baggang med vaskerum og fyrrum.
Ejendommens 1. sal består af loftsværelser med fordelergang, hvor 4 m^2 er uregistreret rum ifølge BBR, idet 73 m^2 af 77 m^2 er registreret som bolig.

Beboelsesejendommen fremtræder i stand under middel. Til boligen hører mellembygning, som er indregnet i ovenstående beskrivelse og boligareal. Dog er der iflg. BBR 15 m^2 erhverv i en del af mellembygningen, som er foruden de 203 m^2 bolig. Boligen opvarmes med træpillefyr. Ved boligen er der øst- og sydvendt have og mod nord gårdsplads. Der er anlagt terrasse mod syd.

Beboelsesejendommen er landligt beliggende nord for landsbyen Bjerndrup, hvor der er ca. 6 km til skole og indkøbsmuligheder enten i Kliplev eller Tinglev. Området, hvor ejendommen er beliggende, er med spredt bebyggelse uden nære naboer på stille vej med Bjerndrup Mølleå på modsat side af vejen.

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 227 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 238 meter fra beboelsesejendommen og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 942 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret øst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra spisestuen, hvor anlægget anes gennem læghegnet mod syd og øst fra den østvendte terrassedør og det sydvestvendte vindue samt fra sydvendt vindue i værelse/kontor. Fra dagligstue er der kig fra det østvendte vindue mod syd og sydøst. Fra badeværelset med smalt vindue er der et begrænset udsyn ved tæt placering på vinduet og gennem beplantning mod sydøst.

Fra boligens 1. sal er der kig fra det sydvendte værelse med skråvindue til anlægget mod sydøst og fra det østvendte værelse med 2 gavlvinduer mod øst, er der kig til anlæg mod øst og sydøst.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den syd- og østvendte have, hvor anlægget kan ses gennem læhegnet mod syd og øst. Endvidere er der et begrænset udsyn til anlægget fra gårdspladsen gennem træer og læhegn.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til 3 eksisterende møller mod sydøst. Udsigten mod sydøst domineres generelt af ældre vindmøller, der kan ses henover trætoppene i læhegnet.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få nogen betydning for beboelsesejendommens værdi, da solcellepanellerne kun kan skimtes gennem det stedsegrønne læhegn, og udsynet til anlægget generelt er skærmet af høj og lang række Sitka grantræer.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 12,6 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få nogen betydning for beboelsesejendommens værdi. Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at området er fredeligt med kun begrænset trafik på Grøntoftvej, men at der høres en svag brummen fra nærliggende motorvej.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 36 timer og 30 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden medio marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 05:45 til ca. kl. 07:00. Det vil være solpanelerne, der er placeret i den nordlige del af delområde 3.2, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke vil få nogen betydning for beboelsesejendommens værdi, da anlægget er skærmet af Sitka grantræer.

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

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.

Taksationsmyndigheden

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