Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
1. november 2024

J nr.
2022-25852
BOM/nasj

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

Du har den 12. december 2022 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning og salgsoption vedrørende Mosevænget 12, 6580 Vamdrup, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Vamdrup herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Heidi Thorsen, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1031 af 6. september 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling.

Salgsoptionsordningen kan kun anvendes, hvis der for ejendommen tilkendes et værditab. Dermed bortfalder også retten til salgsoption, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

2. Sagens VE-anlæg

Vamdrup Energipark består af 36.720 solcellepaneler á 560 wattpeak (Wp) monteret med en totalhøjde på op til 3,10 m over terræn. Solcelleanlægget er beliggende ved Dybdalgårdsvej 9, 6580 Vamdrup, matrikel 11a Vamdrup Ø, Vamdrup By. Anlægget har et samlet areal på 17,43 hektar indenfor beplantningsbæltet. Solcellerne er monteret på metalstativer, og er sat i lige vest-øst rækker med forsiden sydvendt.

Solcellerne er af typen ZNshine Solar, ZXM7-SHLDD-144-550 og installeres med en effekt på 20,56 megawattpeak (MWp). Efter nettilslutningen af anlægget er solcellerne efterfølgende blevet løbende tilsluttet.

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger, som parterne er fremkommet med under besigtigelsesforretningen og parternes skriftlige og mundtlige indlæg til sagen.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Taksationsmyndigheden har forholdt sig til parternes bemærkninger. Såfremt indlæggene konkret har givet anledning til bemærkninger fra Taksationsmyndigheden, er disse indsat og behandlet i de relevante dele af afgørelsens begrundelse.

Takstionsmyndigheden har til belysning af anmeldelsen endvidere indhentet dokumentation vedrørende det retlige grundlag for projektet, herunder VVM-redegørelse og -tilladelse, byggetilladelse mv. Der er endvidere indhentet dokumentation fra offentlige registre om ejers ejendom, fra tinglysning.dk og OIS.dk. Disse oplysninger er inddraget i det omfang, det er vurderet af betydning for afgørelsen. Der henvises herom til afgørelsens begrundelse nedenfor.

Se nærmere om den indhentede dokumentation i bilag 1 til afgørelsen.

4. Retligt grundlag

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets og salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1.

Ifølge VE-lovens § 6, stk. 1 skal den, der ved opstilling af anlægget forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi.

Ved beboelsesejendommen forstås ifølge VE-lovens § 6, stk. 3 fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse. Værditabsordningen omfatter ifølge bestemmelsen også de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Værdien af øvrige bygninger og fjernere dele af ejendommen, f.eks. marker, udhuse, staldbygninger mv. indgår således ikke.

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 seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle eller 200 meter fra nærmeste 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 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. Denne delmængde af ejendommen omtales herefter ”beboelsesmatriklen”.

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.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndighedens vurdering af, om ejer skal tilkendes et værditab og størrelsen herpå, er baseret på oplysninger om bl.a. anlæggets afstand til beboelsesejendommen, højde, samt de forventede genevirkninger fra anlægget i øvrigt. Lokale forhold kan også influere vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energianlæg.

Til brug for en vurdering af værditabet foretages også en skønsmæssig ansættelse af beboelsesejendommens værdi, baseret på navnlig ejendomspriserne i området og observationerne under besigtigelsen. Denne værdi indgår i den samlede vurdering af værditabets størrelse. Salgsoption værdisættes på tilsvarende måde for beboelsesmatriklen.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi samt værdien af beboelsesmatriklen til brug for afgørelsen om salgsoption. Herefter følger en nærmere begrundelse for afgørelsen om værditab.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.275.000 kr. værd i handel og vandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som definereret i VE-loven, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er registreret som et fritliggende enfamiliehus med et grundareal på 724 m^2. Boligen er opført 2022 i mursten med tagpap og træaluvinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 147 m^2 i ét plan. Boligen består af entré, køkken/alrum, soveværelse med adgang til badeværelse. Her ud over stue, to værelser og badeværelse. Fra fordelingsgang er der adgang til 85 m^2 garage med bryggers. Garagedelen indgår ikke i beboelsesejendommen. Ejendommen fremtræder yderst velholdt.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesejendommen lagt vægt på forholdene under besigtigelsen som redegjort for ovenfor, området, samt øvrige oplysninger i BBR. Taksationsmyndigheden har endvidere taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

5.1.2. Beboelsesmatriklen

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesmatriklen på matrikel nummer 3ch, hvor beboelsesejendommen er opført, er ca. 2.275.000 kr. værd i handel og vandel.

Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi på besigtigelsestidspunktet af beboelsesmatriklen, som definereret i reglerne om salgsoption, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgø-

relsens afsnit 4. I forbindelse med vurderingen af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen beskrevet ovenfor til grund. I forhold til salgsoptionen indgår ovennævnte garage i vurderingen.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesmatriklen taget hensyn til beliggenhed og karakter, boligens og matriklens (inklusive bygninger) generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen.

5.2. Vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet på beboelsesejendommen bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller har fået udarbejdet for projektet. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling. Der er redegjort nærmere i det følgende for de iagttagelser og oplysninger, der er tillagt vægt ved denne vurdering, hvorom det sammenfattende kan anføres, at solcelleanlægget ikke får betydning for værdien af beboelsesejendommen.

5.2.1. Visuel påvirkning

I vurderingen af anlæggets synlighed fra beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt vægt på følgende observationer og opmålinger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 140 meter, og at anlægget er placeret nordøst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 105 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være ti meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra stue og garage med vaskeplads. Beplantning skærmer udsynet til anlægget, men der kan være et meget begrænset udsyn til anlægget ved løvfald. Fra værelser og køkken alrum er der ikke udsyn til anlægget.

Fra østvendt terrasse ved stue, skærmer beplantning udsynet til anlægget. Der kan være et meget begrænset udsyn til anlægget ved løvfald. Fra den østligste del af grunden, er der et meget begrænset udsyn til en lille del af anlægget mellem andre ejendomme og henover vej.

Der opleves vejstøj fra befærdet vej nær ejendommen. Udsynet fra ejendommen er domineret af udsyn til industri, landevej og nærliggende mark.

5.2.2. Støjpåvirkning

I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget er beregnet til 13,1 dB(A).

5.2.3. Genskinspåvirkning

I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet.

Ifølge beregningerne vil der ikke forekomme genskin på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

Du kan klage over denne afgørelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der i den påklagede sag er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at du kan fremlægge nye oplysninger af væsentlig betydning for den påklagede sag.

6.2. Domstolsprøvelse

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen og om salgsoptionen og salgsoptionens størrelse, jf. VE-lovens § 12, stk. 2, 1. pkt. 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.

Med venlig hilsen

Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af solcellerne. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Bilag 1

- Lokalplan nr. 1215-31 for Kolding Kommune
- Dispensation til opførelse af solcellepark af 10. august 2022, Kolding Kommune
- Screeningsafgørelse vedr. miljøvurdering af 24. august 2022, Kolding Kommune
- Delbyggetilladelse af 11. oktober 2022, Kolding Kommune
- Dispensation til opførelse af en solcellepark nær Vamdrup Å af 10. august 2022, Kolding Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- For produktionslandbrug: Oplysninger om § 3 jord, hektarstøtte og miljøtilladelse