Taksationsmyndigheden

[redacted]

Dato
1. november 2024

J nr.
2023-981
BOM/nasj

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

Du har den 23. januar 2023 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning vedrørende Nyskovvej 13, 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 pådrages et værditab på 100.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 4.200.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. Du har derfor ret til at få værditabet betalt af Vamdrup Energipark ApS, som opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 2. Erstatningen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

2. Sagens VE-anlæg

Vamdrup Energipark består af 36.720 solcellepaneler á 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.

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.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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. Opstilleren skal betale et tilkendt værditab til ejeren, jf. § 6, 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.

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.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi. 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. 4.200.000 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 stuehus til landbrugsejendom med et grundareal på i alt 218.963 m^2 heraf vej 5.980 m^2. Boligen er opført i 2009 med pudset/malet facade, glaseret tegltag samt trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 177 m^2 i stueetagen samt 177 m^2 tagetage. Boligen består af entré med trappe til tagetagen, gæstetoilet, køkken/alrum, baggang, viktualierum samt badeværelse. Tagetagen er indrettet med 2 værelser med hvert sit badeværelse og udgang til balkon samt et soveværelse med walk in, badeværelse og udgang til balkon. Ejendommen fremtræder velholdt. Den samlede ejendom består desuden af 772 m^2 udbygninger, der ikke indgår i beboelsesejendommen og de nære opholdsarealer.

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).

5.2. 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 pådrages et værditab på 100.000 kr. 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 opstillingen af anlægget får nogen betydning for ejendommen.

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 630 meter, og at anlægget er placeret vest, sydvest og nordvest for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 617 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være ti meter højt.

Fra køkken alrum og stue i stueetagen er udsynet til anlægget skærmet af træer. Der kan opleves et meget begrænset udsyn til anlægget ved løvfald. Fra balkoner og værelser vendt mod anlægget på første sal er udsynet til anlægget skærmet af træer. Der kan opleves et meget begrænset udsyn til anlægget ved løvfald.

Fra de nære udendørs opholdsarealer ved terrasse og plæne er udsynet til anlægget skærmet af træer. Der kan opleves et meget begrænset udsyn til anlægget ved løvfald. Fra gårdspladsen er der ikke udsyn til anlægget, da beboelsesejendommen skærmer herfor.

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 12,2 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 udgør det årlige genskin fra solcellerne uden foranliggende beplantning 44 timer og 24 minutter på beboelsesejendommen. Genskinnet forekommer i perioden medio marts til primo september i tidsrummet ca. kl. 18:00 til ca. kl. 19:00, fra solpanelerne placeret i både den nordlige og den sydlige ende af anlægget.

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, 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.

6.3. Gebyrtilbagebetaling
Idet der er tilkendt værditab og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til NemKonto.

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