TAKSATIONS MYNDIGHEDEN

Jørgen Madsen
Nørremosevej 8, Tvile
6752 Glejbjerg

Dato
23. maj 2025

J nr.
2022 - 3902
/nasj

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

Du har den 3. februar 2022 anmeldt rettidigt krav om værditabserstatning vedrørende Nørremosevej 8, Tvile, 6752 Glejbjerg, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Holsted, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lisa Hjerrild og den sagkyndige Morten Hindkjær, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 6. februar 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 19.500 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 650.000 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 Holsted Solar Park ApS, som opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 1. Erstatningen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

2. Sagens VE-anlæg

Holsted Solar Park er beliggende nord for Holsted ved Grindstedvej og E20. Parken består af et område på ca. 156 hektar med solcellepaneler med totalhøjde på op til 4 meter. Panelerne er antirefleksbehandlet. Beplantningsbæltet er opsat i overensstemmelse med lokalplanen. Panelrækkerne er opstillet i lige, parallelle rækker og tilkoblingen af anlægget til station Holsted er etableret en step-up transformer. Parkens samlede producerede effekt er ca.140 MW.

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger, som parterne er

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

fremkommet med under besigtigelsesforretningen og parternes skriftlige/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.

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 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. 650.000 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 defineret i VE-loven, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom, opført i 1901, til-/ombygningsår i 1980 på 171 beboelsesgodkendte m^2 fordelt på 2 plan. Boligen består af seks beboelsesgodkendte rum jf. BBR. Beboelsesejendommen fremtræder i stand lidt under middel.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer. De nære opholdsarealer består af gårdsplads og have med græsplæne og træer. Begge har udsigt til solceller gennem træer.
Udvendigt fremstår boligen i god stand med murværk, tag mv. Indvendigt fremstår boligen ej moderniseret.

Ejendommen er en landbrugsejendom med 33 ha og udbygninger til fedekvæg og hobbyformål, hvor alene boligen på 171 m² og de nære opholdsarealer er medvurderet ved vurderingen af beboelsesejendommen. Boligen er opført i røde mursten, eternittag og med trævinduer. Boligen fremstår ikke moderniseret og indeholder bryggers, lille spisekøkken, viktualierum, opholdsstue, spisestue, soveværelse samt badeværelse. På første sal er der indrettet med stue, to værelser samt uudnyttet loftsrum.

Opvarmning sker i form af oliefyr, der er byvand til stuehuset og egen boring til stalden. Afløb er mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet.

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 19.500 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 der samlet set er et mindre udsyn til solcelleanlægget, som har en vis, men begrænset betydning for beboelsesejendommens værdi. Der er herved lagt vægt på, at der er udsyn til anlægget gennem beplantning fra gårdspladsen og fra de nære udendørs opholdsarealer i forlængelse af gårdspladsen. Der er også lagt vægt på, at anlægget kun i yderst begrænset omfang ses fra beboelsens første sal, men ikke fra stueetagen.

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 379,71 meter, og at anlægget er placeret øst, sydøst og nordøst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 348,86 meter, og at beplantningsbæltet er opført i henhold til lokalplanen.

Fra boligens stue og to soveværelser på første sal er der et yderst begrænset udsyn til anlæggets nordvestligste del gennem træer. Fra stueetagen er der ikke udsyn til solcelleanlægget, da udsynet herfra er skærmet af buske og høje træer.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra gårdsplads og hegn med træer, med udsyn til den nordvestligste del af anlægget skærmet lidt af et læbælte. Der er plantet beplantningsbælte ved den synlige del af anlægget. Fra terrasse og have er udsynet skærmet af af træer og anden beplantning. Ejendommen er beliggende lidt højere end anlægget.

Det bemærkes, at vejrliget ved besigtigelsen var diset, men dog ikke i et sådan omfang, at det ikke var muligt at vurdere genepåvirkningen på ejendommen, da anlægget uden problemer kunne ses fra beboelsesejendemmen.

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 32,70 dB(A).

På baggrund af de fremlagte støjberegninger lægges det til grund, at der er tale om worstcase beregninger, hvor alle invertere og transformatorer er i fuld og mest støjende drift, samt at der ikke er støj fra anlægget i nattetimerne mellem 22-07. Beregningerne tager ikke hensyn til effekten af beplantningsbæltet.

Det lægges til grund for afgørelsen at støjforøgelsen ligger noget under grænseværdier for støjniveauet fra virksomheder, herunder tekniske anlæg i det åbne land, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 ”Ekstern støj fra virksomheder”.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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 forekommer der ikke genskin på ejendommen. Taksationsmyndigheden lægger det til grund for afgørelsen, at der ikke er en genskinsgene. Det er derfor Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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



Lisa Hjerrild
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. 316 for Vejen Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 22 til Kommuneplan 2021 for Vejen Kommune
- Miljøkonsekvensrapport for solcelleanlæg ved Holsted, Vejen Kommune af 5. oktober 2021
- Byggetilladelse af 12. oktober 2022, Vejen Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk