

Dato
24. marts 2025
J nr.
TXT-Jnr
2021-9911
FRW/ANMKR

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

I har den 20. juni 2021 anmeldt rettidigt krav om værditabserstatning vedrørende Udbyhøjvej 501, 8983 Gjerlev, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Stouby, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Frederik Waage 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 25.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 940.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. I har derfor ret til at få værditabet betalt af European Energy A/S, 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

Projektet ved Stouby er ca. 65 ha, beliggende på matr. nr. 2o og 6d Ilshøj By, Ø. Tørslev syd for byen, i et område, der i forvejen er præget af vedvarede energikilder med et antal vindmøller. Arealet grænser op til 3 vindmøller, der gør det muligt at samle vedvarende energianlæg i samme område.

Arealet er attraktivt, da det er overvejende fladt og har en god firkantet form, der gør det ideelt til at opsætte lange rækker af solcellepaneler og dermed mindske energitab i kabelføringen. Området er let skrånende mod syd og forventes at have en årlig produktion på 88 MWdc, hvilket svarer til det årlige elforbrug i ca. 11.000 parcelhuse.

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 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

Taksationsmyndigheden 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

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 940.000 kr. værd i handel ogandel. 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 enfamilieshus med et grundareal på 13.761 m². Boligen er opført 1931 i røde facadesten med eternittag

og hvide plastvinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 82 m² i stueetagen samt 28 m² tagetage. Boligen består af entré med adgang til stue og køkken samt værelse og badeværelse. Tagetagen er indrettet med soveværelse og værelse. Ejendommen fremtræder velholdt. Den samlede ejendom består desuden af 470 m² ældre landbrugsbygninger.

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 25.000 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 projektet fremstår meget tydeligt fra en række vinkler på ejendommen i et landskab, som dog i forvejen er præget af bl.a. vindmøller.

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 234,53 meter, og at anlægget er placeret nord, nordvest og vest for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 208,48 meter, og at beplantningsbæltet ifølge opstiller forventes at blive minimum 3 meter højt, men den gennemsnitlige højde vurderes til at være 5 meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra det vestvendte gavlværelse på 1. sal, hvor anlægget ses ved løvfald.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra: frugthaven, grillområde, gårdspladsen og haven.

Fra frugthaven og grillområde ses anlægget mod nordvest. Endvidere er der et tydeligt udsyn til anlægget fra den yderste vestlige del af den store, fritstående have. Fra gårdspladsen og have med drivhus ses anlægget kun ved løvfald og gennem beplantning.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til 3 møller tæt på, fra den vestvendte haves grillområde og fra den yderste vestlige del af den store, fritstående have, ses der 6 møller foran solcelleanlægget.

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 33,6 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 af virksomhederne Force Technology og Teknologisk Institut.

Ifølge beregningerne udgør det årlige genskin fra solcellerne 76 timer på beboelsesejendommen. Genskinnet kan forekomme i perioden april til ultimo august. Det daglige genskin forekommer 20 til 30 minutter om dagen, tidligt om morgenen ved lavstående sol fra solpanelerne placeret syd og sydøst.

6. Vejledning

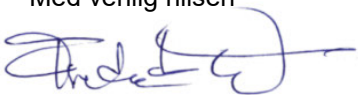
6.1. Genoptagelse

I 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 I 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.

Med venlig hilsen



Frederik Waage
Formand for Taksationsmyndigheden

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

Bilag 1

- Lokalplan nr. 710 for Randers Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 54 til Kommuneplan 2017
- Afgørelse om, at projektet ikke er omfattet af krav om miljøvurdering (VVM)
- Byggetilladelse af 12. januar 2023, Randers Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk