

Dato
28. juli 2022

J nr.
2021-2908

JUON/ANMKR

[REDACTED]
På vegne af Ejerne af Maglebjerg 5-7-9, 4520 Svinninge.

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Maglebjerg 5-7-9, 4520 Svinninge som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Svinningegården.

Taksationsmyndigheden har den 28. juli 2022 truffet afgørelse om værditab og salgsoption for ovennævnte beboelsesejendom.

Afgørelsen er truffet af formanden Jøren Ullits Riismøller og den sagkyndige Flemming Bentzon.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 126.000 kr., som du kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen Maglebjerg 5-7-9 og de nære opholdsarealer, er ca. 1.710.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Du har ret til at få værditabet betalt af European Energy senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet salgsoptionens størrelse til 1.710.000 kr., som European Energy er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Maglebjerg 5-7-9, 4520 Svinninge, jf. § 6 a, stk. 1, for. Du skal senest den 17. november 2023 meddele European Energy, at du ønsker at gøre brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftaler du med European Energy vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption. Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning. Allerede udbetalt værditabsbetaling for beboelsesejendommen bliver fraregnet ved indfrielse af salgsoptionen, jf. § 6 a, stk. 6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 1. marts 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Maglebjerg 1, 4520 Svinninge.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D

6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819

E: post@tksm.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

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

Ejeren var til stede sammen med [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

For opstilleren European Energy mødte Mads Leth Jensen og Alexander Borup Jeppesen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 10.12 for Holbæk Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 14 for Holbæk Kommune
- Byggetilladelse for solcelleanlægget
- Afgørelsen af ikke VVM-pligt af den 30. september 2020 fra Holbæk Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Partsindlæg af den 28. februar 2022 fra advokat
- Mail til opstiller af den 14. marts 2022 - anmodning fra Taksationsmyndigheden om yderligere oplysninger
- Mail fra opstiller af den 25. marts 2022 besvarelse på yderligere oplysninger
- Partsindlæg af den 13. april 2022 fra Taksationsmyndigheden
- Mail fra anmelders advokat af 27. april 2022
- Korrigeret støjberegning af 23. maj 2022

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. Der blev også foretaget en besigtigelse af alle bygninger beliggende på matrikel 37a, hvor beboelsesejendommen ligger for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at opstillingen af solcelleanlægget vil få en visuel påvirkning. Endvidere er det gjort gældende, at anlægget vil påvirke dyrelivet der er der nu og der vil forekomme mere trafik på den offentlige vej, som er 1 meter fra ejendommen og gener fra indkørslen til anlægget og kommende vindstød

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, via deres advokat:

- At solcelleanlægget medfører en markant større lysforureningen i lokalområdet fra lysmarkeringerne på anlægget og genskinnet fra panelerne
- At der kan forekomme "vindstøj", når vinden blæser mellem de mange solcellepaneler. Hermed skabes der vindtunneller / lommer, hvor støjen fra vind forstærkes, og kan opleves som susen.

- At de øgede støjgener fra vindens susen mod solcelleanlægget eller installationerne på selve solcellepanelerne ikke er medtaget i støjvurderingen. Herudover har min klient også konstateret, at støj fra kørsel fra trafikanter på Maglebjerg er blevet voldsomt forøget, da det opleves som at støjen fra vejen / trafikken reflekteres ind på solcelleanlægget og "slås" tilbage på ejendommen. Det gøres gældende, at disse gener skal inddrages i vurderingen af støj og ved Taksationsmyndighedens vurdering af værditab, da disse to forhold udgør gener for ejendommen.
- At Solcelleanlægget er beskæmmende for det ellers naturskønne lokalområde, og at lokalområdet skråner således, at marken hvor solcelleanlægget er placeret er højere placeret end det omkringliggende lokalområde, særligt i den vestlige del af lokalområdet. Det betyder konkret, at ved den vestlige del solcelleanlægget og Maglebjerg er der op til ca. 1 meters højdeforskel mellem Maglebjerg og marken hvor solcelleanlægget er placeret. Dette medfører, at solcelleanlægget reelt set når op i en højde på 3,6 meter i forhold til det omkringliggende landskab.
- At genskinnet fra solcelleanlægget vil have en markant betydning for ejendommens værdi, da genskinnet vil kunne opleves både inde- og udenfor ejendommen.
- At solcelleanlægget er placeret så tæt på ejendommen, at det sammenholdt med højdeforskellen ved marken medfører, at solcelleanlægget kaster skygge på ejendommen. Solcelleanlægget påvirker dermed det lysindfald som ejeren har haft, da lysindfaldet efter etableringen af solcelleanlægget er blevet forringet. Dette er der ikke taget for højde for i visualiseringsmaterialet.
- At Taksationsmyndigheden i forhold til salgsoptionen anmodes om at inddrage samtlige forhold, herunder alle tilknyttede bygninger, udenomsarealer m.v., til min klients ejendom i vurderingen af ejendommens værdi i relation til salgsoptionen.
- At Taksationsmyndigheden skal dække ejers omkostninger til rådgivningsbistand

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at der kan høres brummelyde på værelset og badeværelset i nr. 9. Denne lyd er ny og har ikke kunne høres før opstillingen af solcelleanlægget.

Opstilleren har under sagens behandling forklaret:

- At der etableres en permanent løsning med henblik på at fjerne lyspåvirkningen fra invertere.
- At genskinsberegningerne viser et "teoretisk bagudrettet genskin, som teoretisk opstår pga. en mere ru overflade der er brugt til panelerne. Derudover betyder det også noget, hvilke muligheder modellen har for at modulere glasset, og det er formentlig her, at modellen ikke kan "leve op til virkeligheden". Så der vil formentlig slet ikke være noget genskin, men de regnemetoder man har til dette kan ikke levere et helt retvisende billede".

Anmelder har via sin advokat under sagens behandling navnlig gjort gældende:

- At inverterne på anlægget larmer markant mere på nuværende tidspunkt, end på besigtigelsesforretningen. Støjgenerne er således blevet tiltagende og kan høres meget tydeligt ved normalt ophold i haven.
- At det ikke på nuværende tidspunkt er oplyst hvordan opstiller har tænkt sig at fjerne lysgene fra anlægget, og at lysgene derfor skal inddrages i værditabsvurderingen.
- At opstiller ikke kan garantere, at der ikke vil være nogen form for genskin på ejendommene, og at det beregnede genskin derfor bør indgå i værditabsvurderingen

Taksationsmyndigheden har umiddelbart efter besigtigelsen anmodet opstiller om at udarbejde en kildestøjmåling af anlæggets invertere. Støjmålingen, der indgår i Taksationsmyndighedens afgørelse, er sendt til anmelder. Det bemærkes om den nye måling, at opstiller for beregningen har lagt til grund, at der er monteret støjdæpende skærme på anlæggets invertere nærmest naboboligerne af typen FREDE fra PileByg. De støjdæpende skærme er dog endnu ikke monteret, men Taksationsmyndigheden lægger til grund for denne afgørelse, at opstiller monterer skærmene i sommeren 2022.

Det bemærkes, at ekspropriationsprocesloven eller principperne i denne ikke finder anvendelse i forbindelse med Taksationsmyndighedens behandling af sager om anmeldelse af erstatning for værditab ved opstilling af vedvarende energianlæg. Disse sager er reguleret i VE-loven. Taksationsmyndigheden kan derfor ikke dække ejers omkostninger til advokatbistand, som anført i advokatens indlæg af 1. marts 2022

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.

Salgsoption

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 200 meter fra et solcelleanlæg, og Taksationsmyndigheden har tilkendt værditabsbetaling på over 1 pct. 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 parcel (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.

Ejeren skal senest meddele opstilleren et år efter første producerede kilowatt-time, 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.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse i medfør af VE-lovens § 7, stk. 1, om hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6, skal betale for værditab til ejeren, og tilbyde at købe ejendommen ved salgsoption, jf. § 6 a.

Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og tager herved bl.a. 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

Det berørte område er beliggende i landzone og anvendes i dag til landbrug og er beliggende nordøst for Svinninge mellem vejen Maglebjerg og lokalbanen i Holbæk. Området er præget af landbrug og der er to søer på henholdsvis 1,500 m² og 800 m², som er omgivet af bevoksning.

I den østlige del af området er der en højspændingsledning, hertil hører et deklarationsbælte på 15 meter, der løber en afvandingsgrøft samt ligger et mindre skovareal. I den nordlige del af området ligger der en trykledning hertil hørende deklarationsbælte på 1 meter. Vest for området er der marker og et par søer og nord for Maglebjerg består af boliger og landbrugsejendomme.

Terrænet i området falder svagt fra vest mod øst. Nogen steder ligger terrænet højere end vejen og nord for vejen Maglebjerg ligger terrænet laver en lokalplanområdet, da det falder mod Limfjorden.

Projektet

Projektet omfatter opstillingen et solcelleanlæg på op til 30 ha nordøst for Svinninge og består af 28 MW solceller med en totalhøjde på op til 2,6 meter og opstilles på markstativer og placeres i parallelle rækker. Solpanelerne kan enten opstilles som stationære og skråtstillende eller horisontalt bevægelige efter solens retning.

Der vil blive etableret 8 teknikbygninger, som vil få en maksimal højde på 3,5 meter og et areal på maksimal 15 m² og placeres så langt mod syd som muligt.

Transformerstationen omfatter et areal på ca. 1.500 m² og vil placeres i den sydligste del af området. Transformerstationen vil få en maksimal højde på 6,5 meter.

Solcelleanlægget skal afskærmes med et beplantningsbælte, som vil få en højde på 2 til 5 meter. Beplantningsbæltet vil bestå af buske og træer.

Beboelsesejendommen

Taksationsmyndigheden har i forbindelse med vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, dvs. bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

I forbindelse med vurdering af værditabet har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen maglebjerg 5-7-9.

Ejendommen er beliggende i landlige omgivelser, tæt ved Svinninge by, hvor der er indkøbsmulighed, skole m.v. Der er tale om en mindre udlejningsejendom med 3 boliger, beliggende med facade langs vejen og med front mod solcelleparken.

Der er pudsede facader, ståltag, ældre vinduer. Fælles opvarmning fra pillefyr. Der er ikke separat vand- og varmemåler på de enkelte boliger.

Der er tale om en samlet bygning med fælles varmeanlæg. Grunden er opdelt i 3 dele, Et areal til hver bolig. Disse fremstår i meget forskellig stand og med forskellig små-skure i dårlig stand. Fælles for ejendom og de enkelte boliger, er at de alle fremtræder let slidte og med små ikke håndværksmæssige løsninger/reparationer.

Maglebjerg 5. Indeholder en mindre lejlighed med entre, spisekøkken med flisegulv. Opholdsstue og soveværelse med vinduer mod syd. Der er henholdsvis støbte- og trægulve. Brusebadeværelse samt baggang med udgang til have. Lejligheden er på 80 kvm. Husleje kr. 5.500 pr. md. inkl. vand og varme.

Maglebjerg 7. Er i 2 plan med 128 kvm bolig. Hyggeligt køkken/alrum, pæn stue i åben forbindelse med hoveddør. Trappe til 1. sal. Stue har vinduer mod syd. Brusebadeværelse. 1. salen er inddraget i 90-erne og indeholder 2 værelser med trægulve. Husleje kr. 6.500 pr. md. inkl. vand og varme.

Maglebjerg 9. Er beboet er ejer selv. 125 kvm i 2 plan. Stueplan med entre med trappe til 1. sal. Spisekøkken med gulvvarme. Bryggers med dør til have. Brusebadeværelse. 1. sal er inddraget i 2005 og indeholder 3 værelser – alle med lille hems. Pænt brusebadeværelse. Husleje anslået til kr. 7.500 pr. md. inkl. vand og varme.

Vurderingen må som udlejningsejendom beror på rentabilitet.

- Årlig lejeindtægt [redacted]
- Driftsudgifter ifølge oplysning [redacted]
- Vedligeholdelse 336 kvm [redacted]
Med en anslået nettoleje [redacted]

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede ejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 126.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på følgende.

Det nærmeste solcellepanel i projektet er af opstiller opmålt til 36,24 meter fra beboelsesejendommen, opmålt fra fotopunktet. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 390,83 meter opmålt fra fotopunktet.

Solcelleanlægget er placeret syd for ejendommen.

Maglebjerg 5: Der er fremtrædende udsyn til solcelleanlægget fra boligens stue og værelse, samt udsyn fra toilet og lille vindue i entre.

Maglebjerg 7: Der er fremtrædende udsyn til solcelleanlægget fra spiseområde og køkken, stue samt lille vindue i entre. Fra boligens 1. sal er der fremtrædende udsyn til anlægget fra to værelser.

Maglebjerg 9: Der er fremtrædende udsyn til solcelleanlægget fra boligens stue og værelse. Fra boligens 1. sal er der fremtrædende udsyn til anlægget fra to værelser og fra badeværelset.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der et markant udsyn til solcelleanlægget ved det sydvendte indgangsparti, og et vist kig til anlægget fra dele af den nordvendte baghave.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til en mark og udsyn til en togbane mod syd, som stadig er synlig fra ejendommen. Der er endvidere udsyn til enkelte møller mod nordøst og elmaster. Det bemærkes, at der mellem ejendommen og solcelleanlægget er en lettere befærdet vej.

Der er også tillagt vægt, at højden på beplantningsbæltet efter offentlig høring af lokalplanen er ændret fra oprindeligt 2,6 meter til 2,5 meter (lokalplan nr. 10.12 for Holbæk Kommune s. 12). Beplantningsbæltet vil derfor ikke skygge helt for solcellepanelerne, der er 2,6 meter høje. Det indgår også, at marken, hvorpå solcelleanlægget er etableret, er højere i terræn end området ved beboelsesejendommen. I fuldt udvokset højde vurderes beplantningsbæltet ikke at afskærme for udsynet til solcelleanlægget fra boligens stueetage og have, hvortil bemærkes, at udsynet fra boligens 1. sal vurderes at være grundlæggende uforandret, idet man her formodes at kigge hen over beplantningsbæltet. Endvidere er det tillagt vægt, at beplantningsbæltet først er færdigetableret og udvokset efter en årrække, afhængigt af vind og vejr, og at der herefter må formodes at være et vist udsyn til anlægget gennem beplantningsbæltet ved løvfald.

Det er samlet set Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har væsentlig betydning for den del af beboelsesejendommen, der vedrører Maglebjerg

9. De visuelle gener fra den del af beboelsesejendommen, der vedrører Maglebjerg 5 og 7, vurderes derimod ikke at have betydning for værdien af beboelsesejendommen, eftersom denne del af beboelsesejendommen er udlejet, og ifølge lejekontrakterne på samme lejeniveau som før solcelleanlægget blev opført.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget ifølge nyeste støjberegning af 23. maj 2022, der er modelleret med udgangspunkt i et scenarie, hvor støjskærme af typen FREDE fra Pilebyg påmonteres inverterne, vil være på op til 34,6 dB (A) for Maglebjerg nr. 5, 34,8 for Maglebjerg nr. 7 og 34,9 for Maglebjerg nr. 9. Det lægges endvidere til grund for denne afgørelse, at opstiller monterer de i beregningen inkluderede støjskærme i løbet af sommeren 2022.

Af eksisterende støjklender henvises til den lettere befærdede vej nær ejendommen og støjen fra togbanen, der løber syd for ejendommen på den anden side af solcelleanlægget.

Anmelders indvending om vindstøj og øget støj fra trafikanter som en følge af solcelleanlæggets placering i landskabet, bemærkede Taksationsmyndigheden ikke under besigtigelsesforretningen. Det var på dagen let blæsende og med passerende trafik.

Det er på baggrund af ovenstående samlet set Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen har betydning for værdien af beboelsesejendommen Maglebjerg nr. 9, men ikke for den udlejede del af beboelsesejendommen, Maglebjerg nr. 5 og nr. 7.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen kunne udgøre 2133 minutter per år. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo april til medio september i tidsrummet ca. kl.5:15 til ca. kl. 6:15 og i tidsrummet ca. kl. 18:15 til ca. kl. 19:10. Det er solpanelerne, der er placeret nord for området, der ifølge beregningerne kan forårsage genskin.

Opstilleren har dog under sagens behandling forklaret, at der formentlig slet ikke vil forekomme genskin på ejendommen, eftersom ejendommen har udsyn til bagsiden af solcellepanelerne. Opstiller har samtidig forklaret, at de regnemetoder man har til at beregne et scenarie som det foreliggende, ikke kan levere et helt retvisende billede.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at usikkerheden i opstilleres genskinsberegninger ikke skal komme anmelderen til skade, og har derfor besluttet at tage udgangspunkt i det af opstiller beregnede scenarie. Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen har betydning for værdien af beboelsesejendommen Maglebjerg nr. 9, men derimod ikke for den udlejede del i nr. 5 og nr. 7. Det indgår dog også i Taksationsmyndighedens vurdering, at den afskærmende effekt af beplantningsbæltet ikke er taget i betragtning ved beregningen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.710.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, boligens generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at indkaldelsen til - og afholdelsen af - det offentlige møde er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 % af beboelsesejendommens værdi og beboelsesejendommen ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 1.710.000 kr. værd.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af matrikel nr. 37a.

I forbindelse med vurdering af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen, som er beskrevet ovenfor til grund. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af salgsoptionen endvidere lagt vægt på de forhold, der er observeret under besigtigelsen af den samlede ejendom på matriklen, herunder beboelsesejendommen, området, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens og ejendommens generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoptionens størrelse

Hvis det efter tidspunktet for Taksationsmyndighedens afgørelse viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter konstateringen af de forhold, der vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages. Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl i forbindelse med sagsbehandlingen, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

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, værdien af beboelsesejendommen og salgsoptionens størrelse. 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.

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 retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid 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 retssag udsættes.

Reglerne om klageadgang og domstolsprøvelse fremgår af VE-lovens § 12.

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

Med venlig hilsen



Jøren Ullits Riismøller
Formand for Taksationsmyndigheden