

Dato
19. april 2024
J nr.
2020-12439
BOM/ANMKR

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

Du har den 8. oktober 2020 anmeldt om værditab vedrørende Hjolderupvej 24, 6392 Bolderslev, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Kassø, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Anders Kokborg, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven). Taksationsmyndigheden har vurderet, at anlægget ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

2. Sagens VE-anlæg (gengivet fra VVM-redegørelsen)

Kassø er en solcellepark på ca. 300 hektar solceller. Parken er placeret på et areal på ca. 340 hektar brutto. Parken blev fuldt ibrugtaget d. 6. april 2023. Der er anvendt solcelletypen fixed tilt, og solpanelerne har en højde på max. 2,5 meter.

Solcelleanlægget består af 514.304 moduler. Det enkelte panel er ca. 217 cm langt og 130 cm bredt og er installeret på faste borde i to rækker over hinanden med en samlet bordlængde på ca. 15 m. Bordene er orienteret mod syd, og hældningen af panelerne er løftet 25 grader ift. vandret.

Glasset er fremstillet som mikrostruktureret (inverterede mikropyramider) med en 120 nanometer tynd fastbrændt antirefleksbelægning bestående af porøs silicium-oxid.

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 i e-mail af den 16. januar 2024 efterspurgt dokumentation for, hvordan ejendomme er beliggende i forhold til skel. Ejere har oplyst i e-mail af den 23. januar 2024, at ejendomme ikke er bygget ud over skel, hvilket de har fået oplyst af kommunen. Dette er lagt til grund af Taksationsmyndigheden.

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.

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 ejernes 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 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.

Ejere skal anmelde krav på betaling af værditab og salgsoption til klima-, energi- og forsyningsministeren inden 8 uger efter afholdelse af det offentlige møde, jf. VE-lovens § 9, stk. 7.

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.

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 indgår 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

Taksationsmyndigheden 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 på vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energi-anlæg.

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.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 800.000 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, VE-lovens forarbejder og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er en landbrugsejendom opført i 1870 på 135 beboelsesgodkendte kvadratmeter i et plan. Boligen består af fem beboelsesgodkendte rum. Beboelsesejendommen fremtræder i almindelig god stand. Beboelsesejendommen fremstår i gul skalmur med ståltag og indrettet med entre, soveværelse, stue, køkken med spiseplads, badeværelse med kar, værelse, baggang samt kontor/opbevaringsrum med adgang til fyrrum.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, nærmere bestemt det nære haveareal, der fremstår i almindelig stand.

Jf. BBR er der vandforsyning fra egen brønd, afløbsforhold med mekanisk rensning til nedslivningsanlæg, opvarmning ved centralvarme fra eget anlæg og olieforbrænding (kom-bifyr).

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 indtryk under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at anlægget ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen. 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 visuel påvirkning, støj og genskin kun vil få en ubetydelig virkning på handelsværdien.

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 221,37 meter, og at anlægget er placeret syd, øst, vest, nordvest og nordøst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 205,57 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet er planlagt til at blive fire meter højt.

Fra boligen er der kun begrænset udsyn til anlægget. I forvejen er der udsyn til en større elmast og en mindre vindmølle.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra nordøstvendte have, nordvendte have og nordvestvendte have. Fra den nordøstvendte have er der

kik til anlægget mod nord gennem beplantning. Fra den nordvendte have er der et begrænset udsyn til anlægget gennem beplantning. Endvidere kan anlægget ses gennem løvfældende beplantning og mellem nabobygning og gylletank fra den nord-vestvendte have.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn fra haven til bl.a. elmast mod nord.

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 26,3 dB (A). Der er ikke taget hensyn til mellemliggende beplantning.

5.2.3. Genskinspåvirkning

I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Ifølge beregningerne vil det årlige genskin fra solcellerne uden foranliggende beplantning udgøre 236 timer på beboelsesejendommen. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden ultimo marts til medio september i tidsrummet ca. kl. 6:30 til ca. kl. 8:00, og om aften vil genskinnet forekomme i perioden medio april til ultimo august i tidsrummet ca. kl. 18:30 til ca. kl. 20:00, fra solpanelerne. Genskinnet er beregnet som worst case uden hensyn til beplantning.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

Du kan anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen til fornyet behandling. Adgangen til genoptagelse afgøres på grundlag af almindelige uskrevne regler om forvaltningsmyndigheders adgang til genoptagelse, hvorefter myndigheder kan have pligt til at genoptage med henblik på at foretage en ny realitetsbehandling af sagen, hvis der foreligger væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller hvis der fremkommer nye faktiske eller retlige oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysninger havde foreligget i forbindelse med myndighedens oprindelige stillingtagen til sagen.

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



Bent Ole Gram Mortensen
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. 121 for Aabenraa Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2015
- Miljøkonsekvensrapport, solceller ved Hjolderup.
- VVM-tilladelse af den 9. marts 2021
- Byggetilladelse af 9. marts 2021 og 29. april 2021, Aabenraa Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Indhentet oplysning i CHR-registret
- Partsindlæg fra ejere af den 23. januar 2023 vedr. skel.