

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dato
4. maj 2023
J nr.
2021-16036

LBA/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Kvostedvej 42, 8831 Løgstrup, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Kvosted

Taksationsmyndigheden har den 4. maj 2023 truffet afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

Afgørelsen er truffet af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solceller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 50.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles solcelleanlæg som planlagt. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse vurderet, at beboelsesejendommen er 550.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

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

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 1.100.000 kr., som European Energy er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Kvosted 42, 8831 Løgstrup for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 16. december 2023 meddele European Energy, om der ønskes at gøres brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftales vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption internt med European Energy. 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. VE-lovens § 6 a, stk. 6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 1. februar 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Kvostedvej 42, 8831 Løgstrup.

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.

For opstilleren European Energy mødte Kresten Vilsgaard.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 555 for Viborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 71 til Kommuneplan 2017 - 2029
- VVM-tilladelse af den 16. december 2021
- Byggetilladelse af 4. april 2022, Viborg Kommune for 40 Rævind Hede, Tårup
- Byggetilladelse af 4. april 2022, Viborg Kommune for matr.nr. 33b, 34, 38a, 28b, 38b, 37b, 38b, 33a, 35, 36, 41, 69, 43b, 44a, del af 44b, 23 Rævind Hede Tårup 2a, & del af 2 Tuskær, Tårup
- Byggetilladelse af 4. april 2022, Viborg Kommune for matr. nr. 37a & 38c Rævind Hede, Tårup
- Byggetilladelse af 4. april 2022, Viborg Kommune for matr.nr. 16b, 17, 18, 19 & 39 Rævind Hede, Tårup
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger

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 ejendommens matrikel nr. 70 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 udsynet over engen vil blive forringet, da 75 til 100 meter solceller vil kunne ses, selvom der er plantet bevoksning omkring anlægget.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at der kommer genskin fra morgensolen, der rammer bagsiden af anlægget og giver genskin ind i stuen og ved spisepladsen samt rammer terrassen.

Det vurderes af Taksationsmyndigheden, at et sådant genskin i givet fald må stamme fra rammerne, hvor solpanelerne er monteret.

Opstilleren har under sagens behandling oplyst, at der er 3 rækker med beplantning på den side af anlægget, som vender mod ejendommen.

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 procent 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 et år efter anlæggets første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, 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 § 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 herved bl.a. tage 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.

Projektet

Projektet består af 96 hektar solcelleanlæg. Solcelleanlægget er bygget med 100.000 moduler monteret i en vinkel på 25 grader ift. vandret på faste stativer der er opstiller i øst/vestgående rækker således at panelerne vender mod syd. Stativerne

er op til 3 meter høje og opstilles i parallelle rækker med omkring 2 meter mellem rækkerne.

Glasset på solcellerne er fremstillet som antirefleksbehandlet.

Der kan i dette projekt opstilles op til 30 teknikbygninger til drift af anlægget. Teknikbygningerne har en maks. højde på 3,5 meter og et areal på maks. 14 m². Endvidere opstilles der en transformerstation hvor det samlede areal maks. må udgøre et areal på op til 5.000 m².

Der er etableret et beplantningsbælte af 3 rækker med en bredde på omkring 6 meter og bestående af stedtypiske og hjemmehørende træer og buske, som er sammensat således, at der afskærmer i hele højden. Beplantningen skal bestå af minimum fem forskellige arter og have en artsdiversitet, der tilgodeser dyrelivet. Beplantningen holdes i minimumshøjde på 4 meter.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Taksationsmyndighedens har til brug for vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, hvilket omfatter bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. I vurderingen indgår således ikke værdien af f.eks. marker, udhuse, staldbygninger m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen. Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom samt de til ejendommen hørende nære udendørsarealer. Boligen er opført i 1898, til-/ombygningsår 1988 og er opført i røde mursten, eternittag og træ-alu vinduer. Boligarealet er registreret til i alt 155 m², heraf 50 m² på første sal.

Boligen består af baggang med oliefyr og opgang til første sal. Køkken med lyse elementer fra 2010, stor lidt lavloftet vinkelstue, mindre badeværelse med lille brusekabine og værelse.

Boligens 1. sal består af fem kamre, hvor tre med udsigt til solceller og soveværelse.

Boligens opvarmning sker i form af fastbrændsels- og oliefyr. Der er egen boring, og afløb er mekanisk rensning med nedsivningsanlæg.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Indledningsvis bemærkes det, at værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 152 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 161 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret vest og sydvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra dagligstuens vestvendte vindue gennem beplantning. Desuden er der fra det sydvendte vindue udsyn til anlægget gennem beplantning ved placering tæt ved vinduet.

Fra spisestuens vestvendte vindue er der udsyn til anlægget gennem beplantning.

Fra køkkenet er der kig til anlægget gennem spisestuens vestvendte vindue.

Fra det nordvendte værelse er der udsyn til anlægget gennem beplantning fra vestvendt vindue.

Fra det nordvendte værelse og de to sydvendte værelser på 1. sal er der udsyn til anlægget.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den vestvendte terrasse gennem beplantning.

Fra den sydvendte have og terrasse samt fra til- og indkørslen til ejendommen, er der udsyn til anlægget mod vest gennem beplantning.

Fra østsiden af ejendommen bag laden er der et begrænset udsyn til anlægget mod vest

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en begrænset betydning for beboelsesejendommens værdi.

Anlægget ligger højt i forhold til ejendommen. Det er derfor meget synligt og fremstår dominerende i landskabet ved ankomst til området.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 28,8 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få betydning for beboelsesejendommens værdi.

Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der var en del trafikstøj fra nærliggende landevej

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 289 timer og 3 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden ultimo marts til medium september i tidsrummet ca. kl. 17.45 til ca. kl. 21.15.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen vil få betydning for beboelsesejendommens værdi. Der er beregnet genskin i et betydeligt, årligt time-tal, og genskinnet vil forekomme om sommeren og i aftentimerne, hvor det vil påvirke anvendelsen af de primære udendørs og indendørs opholdsarealer. Genskinnet vil ses fra terrassen, tv-stuen og spisepladsen i stuen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 550.000 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.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 5, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet. Det fremgår af § 6, stk. 6, at erstatningen forfalder til betaling 8 uger efter taksationsmyndighedens afgørelse jf. § 7, stk. 1.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi og Kvostedvej 42, 8831 Løgstrup ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 1.100.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel nr. 7o.

I forbindelse med vurdering af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne om beboelsesejendommen, som er beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund omkring matriklen i øvrigt:

Roligt beliggende lyst-/fritidsejendom på 8 ha. 4.513 m². Ca. 2 ha har tidligere været drevet rent landbrugsmæssigt, det er dog mange år siden, at arealet har været dyrket. Arealet henligger nu i skov og natur.

Der er et ældre rødstensstuehus fra 1898 på 155 m². Boligen er ikke moderniseret de senere år. Derudover garage, ældre stald og lade med værksted og viktualierum. Udover den allerede beskrevne bolig, er der følgende bygninger på ejendommen: Bygning 2 på 120 m². Udhus, ældre lavloftet lade samt stald. Bygning 3 på 56 m². Garage med værksted og oplagring.

Øvrige oplysninger:

Skov med en del egekrat – fredsskov.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af salgsoptionen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen 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



Lars Brundt Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden