

Dato
24. november 2023
J nr.
2022-493

LCH/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Køgevej 86, 4653 Karise, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Tryggevej

Taksationsmyndigheden har den 24. november 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 Lisa Hjerrild og den sagkyndige Flemming Bentzon.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg ikke vil forårsage værditab på beboelsesejendommen.

Afgørelse om salgsoption

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse vedrørende salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at der ikke foreligger et værditab på ejendommen, og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 19. april 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Køgevej 86, 4653 Karise.

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 A/S mødte Nanna Boas og Magnus Grauballe. Endvidere deltog Rasmus Taarnhøj fra Andel.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 400-27 for Faxe Kommune, vedtaget 6. februar 2020
- Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2019, vedtaget den 6. februar 2020
- Miljørapport til kommuneplantillæg, dateret august 2019
- Afgørelse om ikke VVM-pligt af den 24. september 2019
- Byggetilladelse af 23. marts 2021
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- 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. 1m for at vurdere salgsoptions 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 udsigten ud over det åbne land bliver spoleret ved opstilling af solcelleanlægget på den anden siden af vejen. Endvidere udtrykker ejeren en bekymring for støjgener.

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.

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.

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.

Projektet

Projektet består af ca. 74,4 hektar solcellepaneler med en totalhøjde på op til 3,5 meter. Panelerne har en hældning på mellem 15 og 40 grader i forhold til vandret plan. Solcellepanelerne er placeret serieforbundet i øst-vestgående rækker. Solcellerne er af typen Fixed Tilt og installeres med en effekt på 55 MW dc pr. solcelleanlæg. Herudover består solcelleanlægget af invertere og transformerstationer.

Der er etableret et beplantningsbælte omkring solcelleparken, som skal være træ-rækkede og have en bredde på minimum 6 meter. Beplantningsbæltet skal etableres med både løvfældende træer og buske, så de i udvokset stand er tætte og har en højde på mindst 4 meter. Dog må beplantningsbæltet ikke overstige 3 meter i højden inden for deklarationsbælterne i forbindelse med højspændingsledninger. Endvidere bliver solcelleparken indhegnet med et trådhegn med en højde på op til 2,5 meter, der som udgangspunkt placeres på indersiden af beplantningsbæltet. Arealerne under og mellem stativerne med solcellepaneler udlægges med græs, som vil kunne afgræsses af eksempelvis får.

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, værksted, m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen.

Beboelsesejendommen er registreret som landbrugsejendom med et samlet jordtiliggende på 55.645 m², heraf vejareal på 405 m². Til Køgevej 86 og 86A hører matr.nr. 1m og matr.nr. 1a Tryggevælde Hgd., Karise. Der er på ejendommen registreret 2 separate beboelsesejendomme, hhv. nr. 86 og 86A, som begge ligger på matr.nr. 1m.

Nr. 86A er med 223 m² registreret boligareal med eget køkken og badeværelse. Bygningens stueetage bruges p.t. primært som kontor og personalefaciliteter. Der er vaskerum/bryggers, entre med trappe til 1. sal, badeværelse samt sauna. Der er gulvvarme i stueplan. 1. sal er indrettet med stor opholdsstue med udgang til altan. Der til er der også et rummeligt soveværelse.

Ejendommen er generelt i pæn stand. Der er pudset facade og glaseret tegltag fra ca. år 2000. Opvarmning sker ved pillefyr.

Nr. 86 er oprindeligt opført i 1927 med til-/ombygning i 1976. Det registrerede boligareal er på 95 m² plus 1. sal med 48 m², i alt 143 m² bolig. Boligen indeholder entre med trappe til 1. sal, dertil et pænt brusebadeværelse, stort spisekøkken og stor opholdsstue, samt praktisk depotrum. I hele stueplan er der klinkegulve med gulvvarme. På 1. sal er der stor repos samt 2 gode værelser.

Den samlede ejendom er belastet af, at Køgevej er en stærkt trafikeret landevej med meget tung trafik, bl.a. lastbiler til det nærliggende korn- og foderstoffirma. Endvidere er der, direkte overfor ejendommen, et stort teknisk anlæg (transformerstation).

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 ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 97,2 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 121,18 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1.099,99 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nordvest for ejendommen.

Fra boligen i nr. 86A er der udsyn til solcelleanlægget fra kontor/legerum med et meget lille kik til anlæg gennem lille staldvindue. Fra hoveddøren mod nord er der et tydeligt udsyn til anlæg mod nordvest. Fra 1. sal ses anlægget fra soveværelset mod vest fra de 2 skråvinduer, og fra opholdsstuen ses anlægget mod nordvest gennem skråvinduerne ved tæt placering, samt fra altanen, hvorfra anlægget ses tydeligt mod nordvest

Fra boligen i nr. 86 er der fra spise-stuen gennem beplantning et begrænset udsyn til solcelleanlægget. Fra 1. sal er der et begrænset udsyn til anlægget fra reposen med 2 vinduer mod vest. Fra det nordvendte værelse på 1. sal er der et tydeligt udsyn til anlægget mod nordvest.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra altanen på nr. 86A ud fra stuen på 1. sal. Derudover ses anlægget ude ved vejen mod nordvest.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til møller og master i området. Transformestationen på den anden side af vejen er ganske tæt placeret på ejendommen umiddelbart på den anden side af Køgevej. Endvidere er der udsyn til en fabriksbygning mod sydvest, og der er en elmast henover den nordvendte have.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få en betydning for beboelsesejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har herved lagt vægt på, at ejendommen er noget belastet i forvejen, med transformestation ganske tæt på, på den modsatte side af vejen, og Danish Agro foderfabrik tæt på, som genererer en del trafikstøj. Endvidere er der lagt vægt på, at der er et begrænset udsyn til solcelleanlægget fra de primære opholdsrum i boligen i nr. 86A, selvom anlægget dog ses tydeligt fra de nordvendte værelser på beboelernes 1. sal, og fra altanen i nr. 86A. Taksationsmyndigheden har lagt særlig vægt på, at der fra både nr. 86 og 86A er tydeligt udsyn til den eksisterende visuelt markante transformestation på den anden side af vejen, ligesom transformestationen ved ankomst til ejendommen også fremtræder dominerende. Sammenfattende er det Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning er så begrænset, at den ikke har en betydning for beboelsesejendommen værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 23,5 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få en betydning for beboelsesejendommens værdi. Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der var trafikstøj fra den nærliggende landevej, samt at der i forvejen er støj ved ejendommen.

Efter opstillerens beregninger angivet i "Bilag 3 Memo" samt "Bilag til bilag 3" vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre op til 56,8 timer udendørs, dog maksimal 31 minutter på en dag. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo april til medio august i tidsrummet ca. kl. 19:00 til 19:45. Det vil være solpanelerne, der er placeret umiddelbart nordvest for ejendommen (det er anlæggets sydøstlige, vestlige og nordvestlige del), der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke har en betydning for beboelsesejendommens værdi. Der er herved navnlig lagt vægt på, at udsynet til anlægget fra boligen primært er ved tæt placering på vinduerne. Genskin kan dog opleves generende ved ophold på altanen fra 1. sal, men det er Taksationsmyndighedens vurdering at genskinspåvirkningen samlet set er så begrænset, at den ikke på den konkrete ejendom har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstilleren har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der hos Taksationsmyndigheden anmodes om at genoptage sagen snarest efter konstateringen af de forhold, som menes vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages.

Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse. En anmodning om genoptagelse medfører ikke i sig selv, at fristen for at anlægge sag ved domstolene udsættes.

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 jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

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 sag ved domstolene mod Taksationsmyndigheden. Sagen mod Taksationsmyndigheden skal 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 sag 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



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden