

Dato
24. november 2023
J nr.
2022-490

LCH/ANMKR

[REDACTED]
[REDACTED]

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Køgevej 88, 4653 Karise, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Tryggevejle

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 solceller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 200.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 1.750.000 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 A/S senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 2.750.000 kr., som European Energy A/S er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Køgevej 88, 4653 Karise for jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Solcelleanlægget blev nettilsluttet den 15. december 2022, hvorfor du senest den 24. maj 2024 skal meddele European Energy A/S, 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 A/S. 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 19. april 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Køgevej 88, 4653 Karise.

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

Ejeren var til stede sammen med partsrepræsentant [REDACTED]

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 værditabsersatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Partsrepræsentant har i mail af den 20. april 2023 indsendt billeder af genskin
- Partsindlæg fra opstilleren af mail den 20. april 2023 vedr. genskin

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. 11 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 ejendommen er beliggende i et naturskøn område, som vil blive spoleret ved opstilling af anlægget på den anden side af vejen. Der er også en bekymring for, at der vil kunne forekomme støjgener.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at der er genskær fra panelerne når man er på ridebanen. Det giver ligeledes også genskær i indkørslen. Ejeren udtrykker samtidig bekymring for, om beplantningen på sigt vil løse problemet med genskin om eftermiddagen ved ophold på ridebanen.

Ejeren har under besigtigelsen stillet spørgsmål til, hvorfor der i de tilsendte beregninger er forskel på genskinsbelastningen på denne ejendom og Køgevej 86. Opstilleren ved mail af 20. april 2023 oplyst, at årsagen til dette er, at Køgevej 86 ligger i hjørnet af solcelleanlægget og får genskin fra en flad trekant mod vest, som udgør mindre del af anlægget end for Køgevej 88.

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 har herved taget 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 er installeret 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

Taksationsmyndigheden 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 registreret som landbrugsejendom med et samlet jordtiliggende på 55.960 m², heraf vej 417 m². Ejendommen består af hhv. matr.nr. 1ad og matr.nr. 1l Tryggevej Hgd., Karise. Beboelsesejendommen ligger på matr.nr. 1l.

Ejendommen er oprindeligt opført i 1927 med et bebygget areal på 63 m² i stueplan og 27 m² på 1. sal. Beboelsen har siden ejers erhvervelse i 2020 gennemgået en gennemgribende modernisering såvel inde som ude. Facader er netpudset og der er cementtegl på tag. Der er naturgas som varmekilde, og der er gennemgående flisegulve med gulvvarme i hele stueplan.

Boligen er indrettet med entre med adgang til pænt nyere brusebadeværelse. Køkkenet i åben forbindelse til opholdsstue. 1. sal er ligeledes renoveret og indeholder gennemgangsværelse samt soveværelse.

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 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 40,18 meter, og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 57,77 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 991,13 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret vest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra køkkenet, hvor anlægget kan ses mod vest gennem spisestue selvom der er beplantning og mere fremtrædende ved løvfald. Fra spisestuen/dagligstuen gennem de 4 vinduer mod vest ses anlæg fuldt mod vest. Fra entreen ses anlægget mod vest gennem stuens vinduer.

Fra soveværelset på 1. sal ses anlægget mod vest gennem skråvinduet og fra repos / værelse ses anlæg mod vest gennem skråvindue. Fra det nordvendte vindue ses anlæg mod vest ved tæt placering.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den syd- vendte terrasse, hvor anlægget ses mod vest gennem beplantning samt fra den vest- vendte terrasse. Fra ridebanen kan anlægget ses mod vest via indkørslen til ejen- dommen. Endvidere er anlægget dominerende ved tilkørsel til ejendommen.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til 4 møller.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en betyd- ning for værdien af beboelsesejendommen som følge af udsynet til solcelleanlægget særligt fra beboelsesejendommens stueetage, 1. sal og fra de nære udendørs op- holdsarealer, hvor anlægget også fremstår mere tydeligt ved løvfald. Endvidere er solcelleanlægget meget dominerende ved tilkørsel til og ankomst til ejendommen, da ejendommen ligger lige over for solcelleanlægget kun adskilt af Køgevej. Ved vurde- ringen af værditabet er der dog også lagt vægt på beboelsesejendommens i forvejen nære placering ved en trafikeret landevej med en del tung trafik til bl.a. foderstoffor- retning, ligesom der også før opstillingen af anlægget også var udsyn til elmaster og 4 vindmøller.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelses- ejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 27,1 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter opstilles 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 105,8 timer udendørs, dog maksimal 37 minutter på en dag. Genskinnet vil efter beregningerne kunne forekomme i perioden fra medio marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 18:00 til 19:45. Det vil være solpanelerne, der er placeret umiddel- bart vest og nordvest for ejendommen (anlæggets syd- og nordøstlige del samt syd- vest og nordvestlige del), der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen har en vis be- tydning for værdien af beboelsesejendommen. Ved vurderingen er der lagt vægt på, at genskinnet er for en kortere periode pr. dag, men at det dog ligger i aftentimerne, og at der pt. kun er begrænset med beplantning, der kan skærme for genskinnet. På sigt vil beplantningsbæltet om anlægget skærme for noget genskin.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.750.000 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 Køgevej 88, 4653 Karise ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 2.750.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår alene den samlede værdi af ejendommens matrikel 1I. Matrikel 1ad indgår således ikke i salgsoptionen.

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:

Ejendommen er udlagt som hesteejendom. Der er en ældre staldbygning på 60 m², der indeholder 5 hestebokse. Endvidere er der saddeleum og strigleplads. Bygningen har god lofthøjde og fast bund. På ejendommen forefindes endvidere forskellige mindre udbygninger. Jorden er udlagt med hestefolde.

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



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden