

Dato
24. november 2023
J nr.
2022-758

LCH/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Køgevej 90, 4653 Karise, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Tryggevejle

Taksationsmyndigheden har den 24. november 2023 truffet afgørelse om værditab 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 150.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 2.450.000 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.

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse vedrørende salgsoption, idet der ikke er anmeldt et krav om salgsoption til Taksationsmyndigheden.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 19. april 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Køgevej 90, 4653 Karise.

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

Ejeren var ikke til stede, men besigtigelsen blev gennemført med deltagelse fra [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 værditabsberedning
- 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. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at solcelleparken er beliggende lige over for ejendommen og ejeren har en bekymring for, at der vil komme genskin ind på fra anlægget. Derudover har ejeren gjort gældende, at der vil kunne forekomme støjgener og visuelle gener, da udsigten vil blive spoleret. Endvidere har ejeren gjort gældende, at ejendommens værdi vil være lavere ved et eventuelt salg.

Under besigtigelsen har anmelderen gjort gældende, at anlægget kan høres, når det blæser.

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 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 deklaraionsbæltterne 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, garage/maskinhus, staldbygninger m.v.

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

Ejendom er registreret som landbrugsejendom med et samlet jordtilliggende på 55.535 m², heraf vej 435 m². Ejendommen består af hhv. matr.nr. 1ac og matr.nr. 1k Tryggevælde Hgd., Karise. Beboelsesejendommen ligger på matr.nr. 1k.

Beboelsen er oprindeligt opført i 1927 med til-/ombygning i 1978. Ejendommen er siden løbende moderniseret og fremstår i pæn stand. Der er nyere vinduer samt eternittag. Beboelsesejendommen er på i alt 160 m², og er indrettet med stor hall med trappe til 1. sal. Der er endvidere køkken/alrum samt stue med pilleovn samt bryggers. På 1. sal er der en stor repos, kontor/værelse samt værelse. Hertil er der et stort soveværelse.

Det primær udvendige opholdsareal er en hyggelig gårdhave øst for beboelse. Huset skærmer således dels for udsyn til vejen, dels for vejstøj. Terrasse mod vest skærmes af eksisterende hegn samt beplantning.

Fra ejendommen drives der vognmandsvirksomhed med endog mange lastbiler. En del af arealet er derfor befæstet.

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 besøgte beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 37,65 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 51,54 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 945,75 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret vest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra spisestuen, hvor anlægget kan skimtes igennem boligens eget plankeværk. Anlægget kan dog ikke ses fra dagligstuen. Fra 1. salens nordvendte værelse og kontor ses anlægget mod nordvest og fra repositens skråvinduer ses anlægget tydeligt mod vest. Hertil ses også andre vindmøller og elmast bag solcelleanlægget. Fra soveværelsets skråvindue ses anlægget tydeligt mod vest.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den vestvendte terrasse, hvor anlægget kan ses i begrænset omfang mod nordvest henover plankeværket. Fra den vestvendte have kan anlægget skimtes gennem plankeværk mod vest. Det primære udendørs opholdsareal er dog gårdhaven øst for beboelsen, som er ligger skærmet fra vejen. Herfra er der ikke udsyn til solcelleanlægget, da beboelsen skærmer udsynet. Solcelleanlægget fremstår dominerende ved indkørsel og ankomst til ejendommen.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til 4 andre møller fra spisetuen samt elmaster hen over hegn. Endvidere er der også udsyn til møller længere væk.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning særligt beboelsesejendommens 1. sal har en betydning for værdien af beboelsesejendommen, da der fra alle vest og nordvestvendte vinduer er udsyn til og ud over solcelleanlægget. Endvidere er solcelleanlægget meget dominerende ved tilkørsel til og ankomst til ejendommen, da ejendommen ligger lige over for solcelleanlægget kun adskilt af Køgevej. Ved vurderingen 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. foderstofforretning, 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 beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 27,6 dB (A).

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

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 110,6 timer udendørs og maksimalt 38 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 umiddelbart vest for ejendommen (anlæggets østlige del), der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen har ganske begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der er herved særligt lagt vægt på, at der er afskærmende hegn og beplantning, som vil begrænse genskinnet, men at genskinnet dog forekommer i aftentimerne og vil kunne opleves fra beboelsens 1. sal, hvor beplantning i mindre omfang kan skærme.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.450.000 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.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab

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 og værdien af beboelsejendommen. 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 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