



Dato
24. november 2023
J nr.
2022-491

LCH/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Køgevej 92, 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 solceller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 125.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 1.500.000 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 2.950.000 kr., som European Energy A/S er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Køgevej 92, 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 92, 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.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

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
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, 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. 1i 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 naturskønt område, som vil blive spoleret ved opstilling af solcelleanlægget. Anlægget vil blive placeret på den anden side af vejen og ejeren er bekymret for de visuelle gener og evt. støjgener.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at der er meget udsyn til anlægget fra soveværelset.

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. Solcelle panelerne 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 deklationsbælterne 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, maskinhus, garage, staldbygninger m.v.

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

Beboelsesejendommen er registreret som en landbrugsejendom med et samlet jordtilliggende på 55.580 m². Ejendommen består af hhv. matr.nr. 1ab og matr.nr. 1i i Tryggevej Hgd., Karise. Beboelsesejendommen ligger på matr.nr. 1i.

Beboelsen er oprindeligt opført i 1927 med til-/ombygning i 2001. Ejendommen er siden løbende moderniseret og fremstår i pæn stand. Det er en pudset ejendom med nyere tag fra 2000. Der er termovinduer. Boligen er indrettet med køkken/alrum med udgang til terrasse. Beboelsen har en hyggelig opholdsstue, ligeledes med udgang til sydvendt terrasse. Der er brændeovn i stuen. Der er endvidere et kontor/værelse. Beboelsen har et brusebadeværelse med fliser. 1. sal er indrettet med stort værelse, et mindre værelse samt soveværelse og repos. Opvarmning sker ved henholdsvis elvarme og brændeovn.

Fra ejendommen er der drevet vognmandsvirksomhed. En del af arealet er derfor befæstet. Den samlede ejendom er belastet af, at Køgevej er en trafikeret landevej med meget tung trafik, bl.a. lastbiler til det nærliggende korn- og foderstoffirma. Der er ligeledes udsigt til eksisterende vindmøller.

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 125.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 29,44 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 39,66 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 860,83 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret vest og sydvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn mod vest til solcelleanlægget fra spisebordet i køkkenet gennem en østvendt havedør, og fra 4 vinduer mod vest i dagligstuen ses anlægget mod vest. Fra terrassedøren i stuen med adgang til haven ses anlægget mod vest ved tæt placering. Fra kontoret med 1 vindue ses anlægget mod vest over en lav hæk.

Fra 1. sal ses anlægget mod vest fra reposen med skråvinduer. Fra det nordvendte soveværelse kan anlægget ses mod nordvest. Herfra er anlægget meget dominerende. Fra det østvendte værelse ses anlæg mod sydvest ved tæt placering.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den vestvendte have, hvor anlægget ses mod vest gennem delvis beplantning og mod sydvest, hvor der er delvist frit udsyn. Fra den sydvendte del af haven ses en del af

anlægget mod vest og fra den sydvendte terrasse ses anlægget mod vest. Mod øst fra gårdspladsen ses anlæg mod nord(vest).

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til 4 andre møller bag solcelleanlægget samt elmaster mod sydvest bag ved anlægget. Endvidere er der egne solceller på taget af lagerbygning.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en begrænset betydning i stueplanen, mens udsynet fra boligens 1. sal vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har herved lagt særlig vægt på at, anlægget ses meget fremtrædende fra soveværelset, og ses delvist stuen samt fra terrassen, hvor der dog fra haven og terrassen er beplantning, som til dels virker afskærmende for 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 36,3 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen vil få en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen. Den beregnede støj forekommer særligt på baggrund af en fordelingstransformer inde i anlægget. Fordelingstransformerer er placeret nordvest for beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden noterede sig i øvrigt under besigtigelsen, at der var trafikstøj fra nærliggende landevej, Køgevej.

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 106,7 timer udendørs, dog maksimal 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 og nordvest for ejendommen (anlæggets syd- og nordøstlige del samt sydvest og nordvestlige del), der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen har en begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. Ved vurderingen er der lagt vægt på at genskinnet er for en kortere periode pr. dag, dog i aftentimerne, men at der i haven er beplantning som vil kunne skærme for genskinnet.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.500.000 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 92, 4653 Karise ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 2.950.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår alene den samlede værdi af ejendommens matrikel 1i.

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 har en sidebygning/garage fra 1927 på 125 m² med pudset facade og nyere tag. Bygningen indeholder toilet, vaskerum samt garage/udhus kombineret med værksted. Der er stort loft på denne bygning. Ejendommen har en østvendt gårdsplads med oplagsplads. Der er endvidere en stor garage/lade fra 2014 med 343 m² koldhal med fast bund. Der er 2 porte med god højde.

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

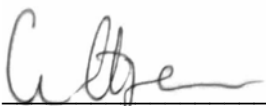
Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet, værdien af beboelsesejendommen, og salgsoptionens størrelse. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod 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