



Dato
23. august 2021

J nr.
2019-85184

RGO/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Langs Vejlevej 17, 4970 Rødby som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Rødby Fjord.

Taksationsmyndigheden har den 23. august 2021 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 (gammel ordning). Projektet har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2018 og er dermed ikke omfattet af den seneste ændring af VE-loven, som trådte i kraft den 1. juni 2020.

Afgørelsen er truffet af formanden Rikke Gottrup og den sagkyndige Flemming Bentzon.

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 27. maj 2021 samledes Taksationsmyndigheden på Langs Vejlevej 17, 4970 Rødby.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige.

Anmelder var til stede.

Opstiller var ikke til stede.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 360-93 for Lolland Kommune, maj 2017
- Kommuneplantillæg nr. 55 til Kommuneplan 2017
- Afgørelse om ikke VVM-pligt af 22. november 2018
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning med bilag
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og genskinsberegninger
- Partsindlæg fra opstiller af 31. maj 2021
- Partsindlæg fra ejer af 15. juni 2021

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik anmelder mulighed for at fremføre sine synspunkter.

Anmelder har ved anmeldelse af krav om erstatning for værditab navnlig gjort gældende, at beboelsesejendommen ligger inden for 200 meter til solcelleanlægget, at beboelsen udgør en forholdvis større andel af den samlede ejendoms værdi end normalt på grund af den unikke beliggenhed, samt at herlighedsværdien består af adgang til naturen lige uden for døren, hvor der færdes mange dyr. Anmelder har videre anført, at opstilling af mange kilometer industrihegn omkring solcellerne og mange kilometer vildthegegn om de skærmende randbeplantninger påvirker faunaens fri færden på arealerne. Endelig har anmelder anført, at boligen kommer til at ligge i et industriområde med store tekniske anlæg, hvilket vil medføre et betydeligt værditab.

Anmelder har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen har en unik beliggenhed med et stort dyreliv. Anmelder har endvidere anført, at han mener, at solcellerne vil blive placeret, så de er højere, end det er vist på visualiseringen, samt at visualiseringen og besigtigelsen er gennemført i foråret, hvor meget er vokset op.

Opstiller har i e-mail af 31. maj 2021 gjort gældende, at anmelder er landmand og ejede de matrikler, hvor de 3 sydligste solcelleområder er placeret. Opstiller har videre anført, at anmelder har overdraget de 3 matrikler til sine børn efter, at opstiller havde lavet en jordlejeaftale med anmelder. Opstiller har endelig anført, at opstiller finder det besynderligt, at anmelder søger kompensation, idet opstiller i forvejen kompenserer anmelder (eller anmelders børn), hvilket opstiller mener, at der skal tages højde for, når Taksationsmyndigheden vurderer, hvor meget anmelder skal kompenseres.

Anmelder har i e-mail af 15. juni 2021 navnlig gjort gældende, at han har gennemført fuldt generationskifte til sine børn pr. 31. december 2019, samt at han som led i generationskiftet fortsætter som forpagter af ejendommen, beboer stuehuset samt virker som administrator for [redacted]. Anmelder fremviste ejendommen i forbindelse med Taksationsmyndighedens besigtigelse i sin egenskab af administrator og beboer af stuehuset. Anmelder har videre anført, at opstiller ikke har indsiget i de økonomiske forhold omkring anmelders tidligere ejendom samt ikke forstår ejerforholdene, hvorfor anmelder finder det uvederhæftigt at påstå, at det er besynderligt, hvordan anmelder agerer. Anmelder har endvidere anført, at hverken han eller hans børn har modtaget nogen form for kompensation, samt at han på vegne af ejerne blev tilbudt forlig svarende til opstillers besparelse ved ikke at skulle forberede en værditabssag, hvilket de afslog. Anmelder har endelig anført, at beboelsen har en særlig attraktiv beliggenhed i naturskønne omgivelser med langt til naboer, herunder også andre landbrug med husdyrhold, og at denne beliggenhed fremover ville have været mere værd uden nærhed til solceller.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Projektet har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2018, og afgørelsen er derfor truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 (gammel ordning).

Der er med virkning fra 1. juni 2020 blevet lavet ændringer af VE-loven, jf. lov nr. 738 af 30. maj 2020 om ændring af lov om fremme af vedvarende energi m.v., hvor der blandt andet er lavet ændringer af værditabsordningen og oprettet en salgsoptionsordning. Det fremgår af § 5, stk. 7, i ændringsloven, at den reviderede værditabsordning og salgsoptionsordning ikke finder anvendelse for projekter, der har vundet ret til pristillæg efter det teknologineutrale udbud i 2018 og 2019. For sådanne projekter finder de hidtil gældende regler om værditab og køberet anvendelse, jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020.

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af en eller flere solcelleanlæg forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom 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.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, jf. § 7, stk. 1.

Det fremgår af lovens forarbejder, at Taksationsmyndigheden skal foretage 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.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Området

Lokalplanområdet ligger i landzone, der anvendes til almindelig landbrugsdrift. Området ligger på den tidligere fjordbund. Den oprindelig kystlinje ligger umiddelbart nord for lokalplanområdet. Kystlinjen kan anses som et skift i terræn, fra flad inddæmmede fjordbund til svagt bølgende moræneflade hævet over den tidligere fjordbund. Det knap 4 meter høje dige mod Femern Bælt omkring 1 km syd fra den sydligste område hindrer udsyn til havet. Den manglende visuelle kontakt til havet har betydning for landskabets karakter, som ikke fremtræder som et typisk kystlandskab.

Lokalplanområdets delområder A og B afgrænses mod nord af drænkanalen Rødby Kanal. Solcelleanlægget vil primært opleves i sammenhæng med kanalen og den oprindelige kystlinje fra Langelinie, Gerringevej og Langs Vejlevej. Hverken den oprindelige kystlinje eller Rødby Kanal opleves markante set fra de nævnte veje. Solcellerne placeres med nogen afstand til kanalen. Den visuelle påvirkning vurderes derfor ikke at have en negativ påvirkning på oplevelsen af landskabslementerne.

Ved bydannelserne og ved boligerne i det åbne land er der generelt etableret bevoksning i form af haveanlæg med træer og buske, som helt eller delvist vil skærme for den visuelle påvirkning fra solcelleanlægget. Udover den eksisterende bevoksning i området vil der i forbindelse med projektet blive etableret læhegn omkring de enkelte områder, hvilket vil skærme for den visuelle påvirkning fra anlægget. Læhegn vil blive etableret, hvor der ikke i forvejen er afskærmende bevoksning omkring områderne.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget, at projektet omfatter solcelleanlæg med en kapacitet på op til 90 MW fordelt på fem ikke sammenhængende områder. To af områderne er placeret på hver side af et eksisterende solcelleanlæg. Tilsammen vil de tre områder fremstå som et stort samlet område med solceller nord for Langs Vejlevej. De to sidste områder ligger med en afstand på 300-400 meter fra de øvrige. Det samlede udvidede område svarer til ca. 90 ha. Der kan ca. placeres 1 MW solcelleanlæg pr. hektar. I alle områderne opstilles solcellestativerne på øst-vest-gående rækker med solcellerne orienteret mod syd.

Anlægget består af solcellepaneler monteret på markstativer med en maksimal højde på 3,95 meter. For at mindske blændingsgener skal panelerne have en ikke-reflekerende overflade. Derudover etableres der i området de nødvendige antal tekniske småbygninger med en maksimal bygningshøjde på 3,5 meter. Hvor der ikke findes skærmende beplantning i form af læhegn eller større bevoksninger, vil der i forbindelse med etablering af anlæggende blive plantet læhegn med seks rækker omkring de enkelte områder. Når hegnet når en væksthøjde på omkring 3 meter vil det hel afskærme for den visuelle påvirkning af solcelleanlægget. Der vil evt. blive etableret trådhegn bag det levende hegn for at muliggøre afgrænsning af området med husdyr og for at holde større vilde dyr ude af områderne.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendom er en rødstensejendom opført i 1961. Den har et bebygget areal på 150 m², 70 m² udnyttet 1. sal samt 150 m² kælder. Ejendommen ligger i en rimelig afgrænset have med meget stor diversitet med hensyn til beplantning. Haven og de primære opholdsarealer er afskærmet af god randbeplantning. Ejendommen opvarmes med oliefyfyr (oplyst varmekonsum kr. 30.000 p.a.). Ejendommen har ældre vinduer, isolering fra opførelsesåret samt original oliekedel fra 1961. Den energi- og isoleringsmæssige stand er ikke tidssvarende.

Alle boligens 220 m² boligareal fremstår i oprindelig stand, herunder såvel køkken som badeværelse. Det er indrettet med entre med trappe til 1. sal, en stor opholdsstue med udgang til terrasse, kontor/spisestue, spisekøkken, baggang med adgang til ekstra toilet samt pigekammer. Første salen indeholder 4 værelser, 2 pulterrum samt oprindeligt badeværelse. Kælderen er med ringe lofthøjde. Der er fyrrum samt

disponible rum i kælderen. Huset ligger ca. 150 meter fra vejen. Der er en hyggelig gårdsplads og udhus.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af solcelleanlægget.

Taksationsmyndighedens vurdering

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

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet vil blive placeret ca. 229 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget vil blive placeret primært nord for ejendommen, men der er mindre dele af anlægget øst, sydøst og sydvest for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet og besigtigelsen, at udsynet til solcelleanlægget fra beboelsesejendommen i vid ustrækning vil være afskærmet af beplantning. Ejendommen er trukket tilbage fra landevejen og omkredset af beplantning.

Fra fotopunkterne, der er placeret i haven på nordsiden af ejendommen, vil der være et meget begrænset udsyn til solcelleanlægget ved løvfald. Fra boligen vil der være udsyn til solcelleanlægget ved løvfald, som fra fotopunktet, fra arbejdsværelset og fra kontoret, hvor en stor plante uden for vinduet dog skærmer yderligere for udsyn.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være et meget begrænset udsyn til solcelleanlægget fra den nordlige del af haven ved løvfald. Der vil ikke være udsyn til solcellerne fra terrassen på grund af beplantning, ligesom der ikke vil være udsyn fra gårdspladsen, da ejendommen samt beplantning skærmer for udsyn.

Der er i dag udsyn til vindmøller mod nord, et eksisterende solcelleanlæg (opført i 2013), som dog er afskærmet af et beplantningsbælte samt egne bygninger (drivhuse).

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 25 dB (A).

Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der var trafikstøj fra den nærliggende landevej.

Efter beregningerne vil det potentielt årlige genskin på ejendommen uden beplantning m.v. kunne udgøre 60 timer og 32 minutter. Genskinnet vil kunne forekomme i perioderne fra marts til oktober i tidsrummet ca. kl. 6:00 til 6:15 om morgenen for området mod øst og omkring kl. 18:00 fra området mod vest, dog kun forår og efterår. Det vil være solpanelerne, der er placeret øst og vest fra ejendommen, der kan forårsage genskin.

Det bemærkes, at der ved beregningen ikke er taget hensyn til eventuelle træer eller hegn, som helt eller delvist forhindrer direkte udsyn fra observationspunkt, ligesom der ikke er taget hensyn til beplantningsbæltet rundt om solcelleanlægget. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen i praksis vil være meget begrænset på grund af den tætte beplantning både øst og vest for og rundt om ejendommen.

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 efter opstillingen af solcelleanlægget viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der hos Taksationsmyndigheden anmodes om at genoptagelse af 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.

Hvis solcelleanlægget ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, kan anmelder af krav om erstatning for værditab anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet, jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene


Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt, at anlægge sag mod opstilleren fx om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab 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.

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af solcelleanlægget.

Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen



Rikke Gottrup
Formand for Taksationsmyndigheden