



Dato
28. juli 2022

J nr.
2020-14796

JUON/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Maglebjerg 13, 4520 Svinninge som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Svinningegården.

Taksationsmyndigheden har den 28. juli 2022 truffet afgørelse om værditab og salgsoption for ovennævnte beboelsesejendom.

Afgørelsen er truffet af formanden Jøren Ullits Riismøller og den sagkyndige Flemming Bentzon.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 375.000 kr., som du kan kræve erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen, dvs. beboelsen og de nære opholdsarealer, er ca. 1.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Du har ret til at få værditabet betalt af European Energy senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet salgsoptionens størrelse til 1.600.000 kr., som European Energy er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Maglebjerg 13, 4520 Svinninge, jf. § 6 a, stk. 1, for. Du skal senest den 17. november 2023 meddele European Energy, at du ønsker at gøre brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftaler du med European Energy vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption. 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. § 6 a, stk. 6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 1. marts 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Maglebjerg 13, 4520 Svinninge.

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

www.taksationsmyndigheden.dk

For opstilleren European Energy mødte Mads Leth Jensen og Alexander Borup Jeppesen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 10.12 for Holbæk Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 14 for Holbæk Kommune
- Afgørelsen af ikke VVM-pligt af den 30. september 2020 fra Holbæk Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Mail til opstiller af den 14. marts 2022 anmodning fra Taksationsmyndigheden om yderligere oplysninger
- Mail fra opstiller af den 25. marts 2022 besvarelse på yderligere oplysninger
- Partsindlæg af den 13. april 2022 fra Taksationsmyndigheden
- Korrigeret støjberegning af 23. maj 2022

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 matrikel 28a, hvor beboelsesejendommen ligger 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 skygge fra det levende hegn vil fjerne meget lys, da den sydlige del af grunden ligger meget lavt og området på den anden side af vejen vil blive meget mørk og lukket. Udsigten over den åbne mark vil blive fjernet og erstattes med industriel udsigt fra bagsiden af de mange solpaneler, jernstativer og transformerstationer. Grunden ligger lavt og vil føles mere indelukket af de mange træer der skal skærme for anlægget. Endvidere vil ind og udkørslen til Maglebjerg blive lukket og industrielt, da anlægget er så stort at det dækker hele vejens strækning.

Opstiller har under besigtigelsen gjort gældende, at beplantningen af læhegnet er igangsat og når jorden er klar bliver der sat æbletræer.

Opstilleren har under sagens behandling forklaret:

- At der etableres en permanent løsning med henblik på at fjerne lyspåvirkningen fra invertere.
- At genskinsberegningerne viser et "teoretisk bagudrettet genskin, som teoretisk opstår pga. en mere ru overflade der er brugt til panelerne. Derudover betyder det også noget, hvilke muligheder modellen har for at modulere glasset, og det er formentlig her, at modellen ikke kan "leve op til virkeligheden". Så der vil formentlig slet ikke være noget genskin, men de regnemetoder man har til dette kan ikke levere et helt retvisende billede".

Taksationsmyndigheden har umiddelbart efter besigtigelsen anmodet opstiller om at udarbejde en kildestøjmåling af anlæggets invertere. Støjmålingen, der indgår i Taksationsmyndighedens afgørelse, er sendt til anmelder. Det bemærkes om den nye måling, at opstiller for beregningen har lagt til grund, at der er monteret støjdæmpende skærme på anlæggets invertere nærmest naboboligerne af typen FREDE fra PileByg. De støjdæmpende skærme er dog endnu ikke monteret, men Taksationsmyndigheden lægger til grund for denne afgørelse, at opstiller monterer skærmene i sommeren 2022.

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 pct. 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 meddele opstilleren et år efter første producerede kilowatt-time, 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 VE-lovens § 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 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.

Området

Det berørte område er beliggende i landzone og anvendes i dag til landbrug og er beliggende nordøst for Svinninge mellem vejen Maglebjerg og lokalbanen i Holbæk. Området er præget af landbrug og der er to søer på henholdsvis 1,500 m² og 800 m², som er omgivet af bevoksning.

I den østlige del af området er der en højspændingsledning, hertil hører et deklaraionsbælte på 15 meter, der løber en afvandingsgrøft samt ligger et mindre skovareal. I den nordlige del af området ligger der en trykledning hertil hørende deklaraionsbælte på 1 meter. Vest for området er der marker og et par søer og nord for Maglebjerg består af boliger og landbrugsejendomme.

Terrænet i området falder svagt fra vest mod øst. Nogen steder ligger terrænet højere end vejen og nord for vejen Maglebjerg ligger terrænet laver en lokalplanområdet, da det falder mod Limfjorden.

Projektet

Projektet omfatter opstillingen et solcelleanlæg på op til 30 ha nordøst for Svinninge og består af 28 MW solceller med en totalhøjde på op til 2,6 meter og opstilles på markstativer og placeres i parallelle rækker. Solpanelerne kan enten opstilles som stationære og skråtstillende eller horisontalt bevægelige efter solens retning.

Der vil blive etableret 8 teknikbygninger, som vil få en maksimal højde på 3,5 meter og et areal på maksimal 15 m² og placeres så langt mod syd som muligt. Transformerstationen omfatter et areal på ca. 1.500 m² og vil placeres i den sydligste del af området. Transformerstationen vil få en maksimal højde på 6,5 meter.

Solcelleanlægget skal afskærmes med et beplantningsbælte, som vil få en højde på 2 til 5 meter. Beplantningsbæltet vil bestå af buske og træer.

Beboelsesejendommen

I forbindelse med vurdering af værditabet har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen:

Ejendommen er beliggende i landlige omgivelser, tæt ved Svinninge by, hvor der er indkøbsmulighed, skole m.v. Der er tale om en hyggelig lille landejendom med 1.1 ha jord og 84 kvm. bolig. Boligdel er sammenbygget med 120 kvm. tidligere stald, der nu fremstår rå og under ombygning. Ejendommen fremstår med pudsede vægge og ældre bølgeeternittag.

Nydelig boligdel med opholdsstue med varmepumpe (luft til luft) samt brændeovn. Rummeligt soveværelse med gulvvarme. Stue og soveværelse har vinduer mod syd (og solceller). Alrum med brændeovn. Mindre men pænt køkken. Endvidere entre og nyere pænt badeværelse. Der er nye gulve de fleste rum.

Ejendommens jordtilligende henligger uopdyrket. Der er endvidere 55 kvm. hesteshelter.

Taksationsmyndighedens har i forbindelse med vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, dvs. 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 det samlede jordtilligende, ej heller bygning under ombygning og hesteshelteret.

Værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede ejendommen.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 375.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på følgende.

Det nærmeste solcellepanel i projektet er af opstiller opmålt til 35,34 meter fra beboelsesejendommen, ved fotopunktet. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 395,72 meter målt fra fotopunktet.

Solcelleanlægget er placeret syd for ejendommen.

Fra boligens stue er der et markant udsyn til solcelleanlægget. Det samme er der fra boligens soveværelse. Der er ikke udsyn fra køkken og badeværelse.

Fra de primære udendørs opholdsarealer i sydvendt forhave, østvendt baghave og indkørsel, er der udsyn til solcelleanlægget.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til en mark og udsyn til en togbane mod syd, som stadig er synlig fra ejendommen. Der er endvidere udsyn til enkelte møller mod nordøst og elmaster. Det bemærkes, at der mellem ejendommen og solcelleanlægget er en lettere befærdet vej.

Der er også tillagt vægt, at højden på beplantningsbæltet efter offentlig høring af lokalplanen er ændret fra oprindeligt 2,6 meter til 2,5 meter (lokalplan nr. 10.12 for Holbæk Kommune s. 12). Beplantningsbæltet vil derfor ikke skygge helt for solcellepanelerne, der er 2,6 meter høje. Det indgår også, at marken, hvorpå solcelleanlægget er etableret, er højere i terræn end området ved beboelsesejendommen. I fuldt udvokset højde vurderes beplantningsbæltet ikke at afskærme for udsynet til solcelleanlægget fra boligens stueetage og have, hvortil bemærkes, at udsynet fra boligens 1. sal vurderes at være grundlæggende uforandret, idet man her formodes at kigge hen over beplantningsbæltet. Endvidere er det tillagt vægt, at beplantningsbæltet først er færdigetableret og udvokset efter en årrække, afhængigt af vind og vejr, og at der herefter må formodes at være et vist udsyn til anlægget gennem beplantningsbæltet ved løvfald.

Det er samlet set Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget ifølge nyeste støjberegning af 23. maj 2022, der er modelleret med udgangspunkt i et scenarie, hvor støjskærme af typen FREDE fra Pilebyg påmonteres inverterne, vil være på op til 34,3 dB (A). Det lægges endvidere til grund for denne afgørelse, at opstiller monterer de i beregningen inkluderede støjskærme i løbet af sommeren 2022.

Af eksisterende støjkluder henvises til den lettere befærdede vej mellem ejendom og solcelleanlæg (Maglebjerg) og støjen fra togbanen, der løber syd for ejendommen på den anden side af solcelleanlægget.

Det er baggrund af ovenstående samlet set Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen kunne udgøre 157 minutter per år. Genskin vil primært kunne opleves før kl 06 samt mellem kl 18 og 19 nogle få (ca. 4-5) dage i marts/april og september. Det er solpanelerne, der er placeret nord for området, der ifølge beregningerne kan forårsage genskin. Taksationsmyndighedens vurderer ikke, at genskinspåvirkningen har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har desuden 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.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 % af beboelsesejendommens værdi og beboelsesejendommen ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 1.600.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af matrikel nr. 28 a.

I forbindelse med vurdering af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen, som er beskrevet ovenfor i afsnittet om "beboelsesejendommen" til grund. I tillæg dertil indgår værdien af det samlede jordtilliggende og de øvrige bygninger på grunden, tillige omtalt i det nævnte afsnit ovenfor.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af salgsoptionen endvidere lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen og observeret under besigtigelsen, 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 opstilleren 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



Jøren Ullits Riismøller
Formand for Taksationsmyndigheden