

[Redacted]

På vegne af Ejerne af Maglebjerg 3, 4520 Svinninge.

Dato
28. juli 2022

J nr.
2021-884

JUON/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Maglebjerg 3, 4520 Svinninge, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Nysted.

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 solcelleanlægget ikke vil forårsage værditab på din beboelsesejendom.

Afgørelse om salgsoption

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse omkring salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at der ikke kan tilkendes et værditabet, og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 1.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 1. marts 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Maglebjerg 3, 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 sammen med [Redacted]

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D

6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819

E: post@tksm.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

- Byggetilladelse for solcelleanlægget
- 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
- Partsindlæg af den 28. februar 2022 fra advokat
- 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
- Mail fra anmelders advokat af 27. april 2022
- 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 37c, 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 opstillingen af solcelleanlægget vil have en stor visuel betydning for udsigten på 1. sal. Endvidere er der en bekymring for støjgener og at ejendommen vil falde i værdi på grund af solcelleanlægget. Opstillingen af anlægget vil få en betydning for dyrkningen af grøntsager, da der ikke vil komme nok sol.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, via deres advokat:

- At solcelleanlægget medfører en markant større lysforureningen i lokalområdet fra lysmarkeringerne på anlægget og genskinnet fra panelerne
- At der kan forekomme "vindstøj", når vinden blæser mellem de mange solcellepaneler. Hermed skabes der vindtunneller / lommer, hvor støjen fra vind forstærkes, og kan opleves som susen.
- At de øgede støjgener fra vindens susen mod solcelleanlægget eller installationerne på selve solcellepanelerne ikke er medtaget i støjvurderingen. Herudover har min klient også konstateret, at støj fra kørsel fra trafikanter på Maglebjerg er blevet voldsomt forøget, da det opleves som at støjen fra vejen / trafikken reflekteres ind på solcelleanlægget og "slås" tilbage på ejendommen. Det gøres gældende, at disse gener skal inddrages i vurderingen af støj og ved Taksationsmyndighedens vurdering af værditab, da disse to forhold udgør gener for ejendommen.
- At Solcelleanlægget er beskæmmende for det ellers naturskønne lokalområde, og at lokalområdet skrånede således, at marken hvor solcelleanlægget er placeret er højere placeret end det omkringliggende lokalområde, særligt i den vestlige del af lokalområdet. Det betyder konkret,

at ved den vestlige del solcelleanlægget og Maglebjerg er der op til ca. 1 meters højdeforskel mellem Maglebjerg og marken hvor solcelleanlægget er placeret. Dette medfører, at solcelleanlægget reelt set når op i en højde på 3,6 meter i forhold til det omkringliggende landskab.

- At genskinnet fra solcelleanlægget vil have en markant betydning for ejendommens værdi, da genskinnet vil kunne opleves både inde- og udenfor ejendommen.
- At når solen går ned så rammer det understellet / stativet til solpanelerne, hvilket medfører lysgener, ligesom den blanke kant i toppen af solcellepanel også giver genskin – hvilket ikke er indeholdt i rapporten, og er særlig udbredt når solen står lavt og går ned.
- At Taksationsmyndigheden i forhold til salgsoptionen anmodes om at inddrage samtlige forhold, herunder alle tilknyttede bygninger, udenoms arealer m.v., til min klients ejendom i vurderingen af ejendommens værdi i relation til salgsoptionen.
- At Taksationsmyndigheden skal dække ejers omkostninger til rådgivningsbistand

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at solceller burde hænge på tage og ikke stå på landjorden.

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".

Anmelder har via sin advokat under sagens behandling navnlig gjort gældende:

- At inverterne på anlægget larmer markant mere på nuværende tidspunkt, end på besigtigelsesforretningen. Støjgenerne er således blevet tiltagende og kan høres meget tydeligt ved normalt ophold i haven.
- At det ikke på nuværende tidspunkt er oplyst hvordan opstiller har tænkt sig at fjerne lysgene fra anlægget, og at lysgene derfor skal inddrages i værditabsvurderingen.
- At opstiller ikke kan garantere, at der ikke vil være nogen form for genskin på ejendommene, og at det beregnede genskin derfor bør indgå i værditabsvurderingen

Taksationsmyndigheden har umiddelbart efter besigtigelsen anmodet opstiller om at udarbejde en kildestøjmåling af anlæggets invertere. Beregningerne, der indgår i Taksationsmyndighedens afgørelse, er sendt til anmelder.

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.

Det bemærkes, at ekspropriationsprocesloven eller principperne i denne ikke finder anvendelse i forbindelse med Taksationsmyndighedens behandling af sager om anmeldelse af erstatning for værditab ved opstilling af vedvarende energianlæg. Disse sager er reguleret i VE-loven. Taksationsmyndigheden kan derfor ikke dække ejers omkostninger til advokatbistand, som anført i advokatens indlæg af 1. marts 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.

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.

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 landlege omgivelser, tæt ved Svinninge by, hvor der er indkøbsmulighed, skole m.v. Der er tale om en ældre landejendom oprindeligt fra 1900 med løbende modernisering og ombygning. med pudsede ydervægge, termovinduer (af forskellig alder og stand) og bølgeeternittag.

Ejendommen er aktivt landbrug med 359.708 kvm (36 ha) jord, der drives som økologisk landbrug.

Boligen på 194 kvm, er total renoveret for ca. 5 år siden. Den er indrettet med entre/bryggers. Brusebadeværelse, spisekøkken med videre adgang til stor vinkelstue med udsigt mod sydvest. Stort soveværelse.

1. sal er med repos/stue samt 2 værelser. Endvidere brusebadeværelse

Der er gulvvarme i hele stueplan. Boligen opvarmes med pillefyr.

Til ejendommen og sammenbygget hermed, ligger der en produktionsejendom. Her produceres afgrøder fra tilliggende jorder m.m. Salg primært erhvervsmæssigt, men også til private. Dette giver en del trafik til og fra ejendommen. Samlet erhvervsareal udgør 2.482 kvm fordelt på 7 bygninger, alle sammenhængende/forbundne i større eller mindre grad. Alle arealer er med fast bund og ca. halvdelen er isoleret, til brug for kølerum. Der er stor højde i såvel bygninger som porte. Alder og stand på disse er varierende. Der er ca. 200 Amp installeret på ejendommen.

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 værdien af den tilstødende produktionsejendom og jordtilligende.

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 ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på følgende.

Det nærmeste solcellepanel i projektet er af opstiller opmålt til 130,94 meter fra fotopunktet ved beboelsesejendommen, opmålt fra fotopunktet. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 303,15 meter opmålt fra fotopunktet.

Solcelleanlægget er placeret syd for ejendommen.

Fra boligens stueetage er der ved værelse nær indgang kig til anlægget i sydvestlig retning. Fra køkkenet og stue er der ligeledes et kig til anlægget, dog begrænset af foranliggende ejendomme. Begrænset kig fra soveværelse. Fra boligens 1. sal er der et vist kig til anlægget fra stueområde og fra værelser og toilet, som dog antages at være mere fremtrædende ved løvfald.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der kig til anlægget fra parkeringsområde foran beboelsesejendommen og fra sydvendt have.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til en mark og udsyn til en togbane mod syd, som stadig vurderes synlig fra ejendommen.

Der er endvidere 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. 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 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 30,8 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 støjklender henvises til den lettere befærdede vej vest for ejendommen og støjen fra togbanen, der løber syd for ejendommen på den anden side af solcelleanlægget. Det er også tillagt vægt, at der må antages at være en del trafik til

og fra ejendommens produktion, og at der var en betydelig støj under besigtigelsen fra produktionen, bl.a. ved ophold i den sydvendte have.

Anmelders indvending om vindstøj og øget støj fra trafikanter som en følge af solcelleanlæggets placering i landskabet, bemærkede Taksationsmyndigheden ikke under besigtigelsesforretningen. Det var på dagen let blæsende og med passerende trafik.

Hvad angår det årlige genskin på beboelsesejendommen fra anlægget, er det beregnet til at udgøre 73 minutter per år. Genskinnet vil kunne forekomme i perioderne primo april og primo september i tidsrummet ca. kl. 6:00 til 6:15 og ca. kl. 18:15 til 18:45. Taksationsmyndighedens vurderer ikke, at genskinspåvirkningen har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden kan ikke afvise at understellet / stativet til solpanelerne kan reflektere sollyset i ydertimerne. Taksationsmyndigheden finder dog på det foreliggende grundlag ikke, at det har selvstændig betydning for værditabsvurderingen.

I vurderingen af værditab for denne beboelsesejendom er det tillagt afgørende vægt, at den er sammenbygget med en større produktionsejendom, hvor det samlede erhvervsareal udgør 2.482 kvm fordelt på 7 bygninger, alle sammenhængende/forbundne i større eller mindre grad. Taksationsmyndigheden skal i vurderingen af værditabet tage hensyn til en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at markedet for beboelsesejendomme af denne karakter, der er sammenbygget med et meget stort og specialiseret produktionsanlæg i form af bl.a. kølehaller og haller til produktion og opbevaring af afgrøder, ikke vil lide et værditab som en følge af det opførte solcelleanlæg.

Det er på den baggrund Taksationsmyndighedens vurdering, at udsynet til samt støjen og genskinnet fra solcelleanlægget ikke vil medføre en påvirkning af betydning for værdien af denne beboelsesejendom.

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

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at indkaldelsen til - og afholdelsen af - det offentlige møde er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

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



Jøren Ullits Riismøller
Formand for Taksationsmyndigheden