

Dato
30. april 2020

J nr.
2019/6985

OTE/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Malhøj 13, 7970 Redsted M, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Næssundvej

Taksationsmyndigheden har den 30. april 2020 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.

Afgørelsen er truffet af formanden Ole Terkelsen og den sagkyndige ejendomsmægler Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 30.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis solcelleanlægget opstilles som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 700.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 12. august 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Malhøj 13, 7970 Redsted M.

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

For ejeren mødte [REDACTED]

For opstilleren Solar Park Næssundvej ApS mødte Mikael Espersen Lysdahl.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 58 for Morsø Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013 - 2025
- Afgørelse om VVM af 7. juni 2018
- Ejers anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Besigtigelsesmateriale inklusive visualiseringsbilleder og genskinsberegninger
- E-mail fra European Energy A/S af 28. august 2019 med svar på spørgsmål fra Taksationsmyndigheden

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 78729130
E: post@tksm.dk

www.taksationsmyndigheden.dk

- Skrivelse fra Teknologisk Institut af 26. august 2019 med titlen "Tillæg til rapport om refleksion fra solcelleanlæg" (bilag til e-mail af 28. august 2019)
- Memoer fra European Energy A/S af 23. august (bilag til e-mail af 28. august) og 10. oktober 2019 begge med titlen "Beregning af genskin fra solcelleanlæg på Næssundvej"
- Rapport af 27. marts 2020 udarbejdet af FORCE Technology med titlen "Støj-kortlægning for 3 MW transformere ved solcelleanlæg på Morsø"

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

Ejer har i anmeldelsen anført følgende begrundelse for, at beboelsesejendommen taber værdi ved opstilling af solcelleanlægget: "Utsikten blir ødelagt av solcellepanelet. Husets verdi er hovedsaklig knyttet til de naturskjønne omgivelser. Boligen skal legges ut for salg, verdien vil da tape seg betydelig. I tillegg vil støy fra anlegget være forstyrrende."

Ejers repræsentant har under besigtigelsen oplyst, at ejer bruger ejendommen som et fritidshus [REDACTED]

Opstiller har ved e-mail af 28. august 2020 på Taksationsmyndighedens forespørgsel oplyst, at det er anlægsejer, der har vedligeholdelsespligten af beplantningen (løbælterne). Opstiller har oplyst, at det som udgangspunkt tager 3-4 år, før beplantningsbæltet er tilvokset. Enkelte steder kan det tage op til 5 år afhængig af vind og vejr. Opstiller har oplyst, at anlægget om vinteren vil være mere synligt, da meget af beplantningen taber løvet. Dog mindskes synligheden af det 10 meter brede bælte med flere rækker af beplantning, hvorfor der også om vinteren opnås en sløring af anlægget.

Opstiller har som bilag til e-mailen bl.a. fremsendt et memo af 23. august 2019 samt et dokument dateret den 26. august 2019, der begge angår refleksion fra solcelleanlægget. Af det sidstnævnte dokument, der er udarbejdet af Teknologisk Institut, fremgår:

"Efter at have set fremsendt materiale til lodsejere, samt erfaret fra European Energy at der hele vejen rundt om anlægget vil blive etableret et mindst 3 m højt lystæt og stedsegrønt hegn, finder Teknologisk Institut det vigtigt at fremkomme med følgende bemærkninger til den gennemførte analyse af genskin vi har udført på anlægget:

- a. De beregninger som ligger til grund for tabellerne over varighed af genskin er "worst-case" scenarier hvor der ikke er taget hensyn til hække eller andre forhindringer, hvilket er også nævnt i rapporten til European Energy.
- b. De fremsendte programudskrifter til de enkelte lodsejere er udklip fra den samlede analyse og er derfor ikke retvisende for hele anlægget. (De viser kun rå data for den vestlige del)
- c. Da normal øjenhøjde er betydeligt lavere end 3 m, vil en tæt beplantning umiddelbart afskærme alle beregnede observationspunkter fra at kunne se direkte mod anlægget. De anvendte panoramafotos har en kamerahøjde på 1,7 m. På sin vis gør dette forhold beregningen irrelevant da al udsyn til anlægget, og dermed genskin, er blokeret.

- d. Bedømt ud fra panoramafotos ligger de lavtliggende og teoretisk mest berørte ejendomme (se figur med punkt 4 og 5) desuden meget beskyttet af bygninger og træer og vil ikke kunne se solcelleanlægget fra observationspunktet.”

Opstiller har desuden i et memo af 10. oktober 2019 om beregning af genskin fra solcelleanlægget anført:

”Selvom det i præciseringen af 23. august bliver fremført, at opførelsen af et beplantningsbælte omkring solcelleparken vil eliminere genskinsgener for alle naboer, bliver der i dette memo ikke gjort rede for de faktiske forskelle i terræn på de mulig genskinsproblemer.

European Energy har efterfølgende sammenholdt det billedmateriale der er genereret ifm. visualiseringerne, m.h.p. at identificere de forhold hvor beplantningsbæltet ikke fuldstændigt afskærmer udsyn til solcelleanlægget og hvor det derfor ikke kan forlods udelukkes at genskinsproblemer kan forekomme.

Den fotodokumentation der er udarbejdet ifm. visualiseringerne er gennemgået, og der er således i et enkelt tilfælde identificeret et fortsat indkig fra naboadressen ind mod solcelleanlægget.”

Den ejendom, fra hvilken man ifølge memoet – på trods af beplantningsbælte – vil kunne se solcelleanlægget og vil blive udsat for gener fra genskin, er ikke Malhøj 13.

Opstiller har fremsendt en rapport dateret den 27. marts 2020 udarbejdet af FORCE Technology, som kortlægger støjen fra solcelleanlægget. Det fremgår af rapporten, at målinger og beregninger er foretaget i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 6/1984 og nr. 5/1993 om ekstern støj fra virksomheder. Det anføres bl.a. i rapporten, at solcelleparkens signifikante støjkluder er de 9 transformerstationer, der vil blive fordelt rundt på området. Transformerstationerne har hver to blæserenheder, som tændes, når transformerstationen bliver varm. Dette vil følge produktionen og omgivelsestemperaturen. Der er ikke mulighed for at begrænse blæserenhedernes drift til kun at operere i dagperioden, hvorfor beregningen i rapporten bygger på en antagelse om, at alle blæsere er tændt altid. Det bemærkes i rapporten, at de typisk kun vil være tændt midt på dagen, når produktionen er stor, men at beregningen baseres på, at transformerstationerne opererer alle ugens syv dage, hele året og 24 timer i døgnet.

Der fremgår af rapporten, at FORCE Technology har foretaget måling på en transformerstation, og at lydeffekten fra denne er brugt for alle ni transformerstationer i beregningen. Transformerstationen, der blev udvalgt til måling, var den af de på daværende tidspunkt opstillede transformerstationer med størst last. Målingen blev foretaget midt på dagen den 7. marts 2020. For at efterligne den værst tænkelige situation (varm sommerdag), blev blæserne til køling af anlægget manuelt aktiveret og holdt tændt under hele målingen. Støjen fra blæserne viste sig at være omtrent 20 dB kraftigere end støjen fra selve transformeren. Der blev ikke foretaget en egentlig baggrundsstøjmåling. Der fandtes i området en skydebane, en grusgrav og en række vindmøller, men disse støjkluder var ifølge rapporten i så stor afstand, at de ikke påvirkede målingen. Vinden på måledagen var under 5 m/s, og der var varierende skydække.

Modtagerpunkterne blev valgt som matrikelskel for ejendomme med begrænset udstrækning. For store matrikler blev beregningspunktet fastsat til 15 meter fra beboelsen. Støjtallene vedrørende Malhøj 13 fremgår under Taksationsmyndighedens vurdering.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af 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 udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om værditabets størrelse, jf. § 7, stk. 1.

Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold. Taksationsmyndigheden tager 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 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

Det berørte område, som udgør ca. 50 ha, ligger omkring 400 meter syd for Sønder Herreds Plantage med Redsted og Vils som de nærmeste byer. Området afgrænses mod nord af Næssundvej. Mod vest afgrænses det af Malhøj, og mod syd og øst afgrænses det af matrikelskel i markparcellerne. Landskabet i og omkring området består primært af opdyrkede landsbrugsarealer. Langs en del af den østlige afgrænsning af området ligger et mindre areal med bevoksning og mindre søer og vådområder. En del af dette område er beskyttet natur.

I den nordøstlige del af området foregår der råstofgravning, som skal afsluttes, inden solcellerne kan stilles op. Der ligger tillige råstofvindingsområder i den vestlige del af Sønder Herreds Plantage og syd for plantagen. I den vestlige del af Sønder Herreds Plantage og vest for plantagen er opstillet seks vindmøller med en totalhøjde på 150 meter, som tydeligt ses fra dele af det berørte område. Der ses også på længere afstand vindmøller mod syd. Der er højspændingsledninger i området.

Det omkringliggende landskab fremstår således som et landbrugslandskab, der har et vist præg af tekniske anlæg på grund af højspændingsledninger og vindmøller samt råstofgraveområder. Landskabets præg af tekniske anlæg øges med solcelleparken.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget, at solcelleanlægget bygges på et ca. 50 ha stort areal beliggende på matriklerne 6e, 7f, 8f og 9h, Sindbjerg By, Redsted i Morsø Kommune.

Ifølge oplysningerne fra opstiller anvendes til anlægget 375 Watt faste paneler fra producenten Risen. Panelerne placeres i sydvendte rækker med 25 grader fast hældning fra vandret. Deres maksimale højde er på 2,5 meter over terræn. Der opstilles 80184 moduler med en rækkeafstand mellem panelerne på ca. 4 meter.

Glastypen på modulerne er tempereret AR glas, som er antirefleksbehandlet samt overfladebehandlet mod støv. Lysreflektansværdien for solcellepanelerne er på maksimalt 7 %.

Der opføres 9 transformerkiosker med en maksimal højde på 3 meter over færdigreguleret terræn. Der installeres 257 invertere, som er placeret under solcellemodulerne.

Det fremgår af lokalplanen, at der omkring anlægget skal etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltets endelige højde skal være på minimum 3 meter. I beplantningen skal anvendes stedtypiske træer og buske.

Der etableres ny beplantning i det omfang, at den eksisterende beplantning ikke lever op til kravene i lokalplanen. Ifølge oplysningerne fra opstiller vil det som udgangspunkt tage 3-4 år, før beplantningsbæltet er tilvokset, men det kan enkelte steder tage op til 5 år. Opstiller har vedligeholdelsespligt med hensyn til hele beplantningsbæltet.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er opført 1931. Den er restaureret / ombygget i år 2000 og senere. Beboelsesejendommen er 1½ plan. Den er opført i hvidmalede mursten og med eternittag. Boligarealet er på 210 m², heraf 86 m² på første sal. Der er yderligere 34 m² udestue.

Boligen indeholder stue med brændeovn i åben forbindelse med køkken og tilbygget udestue. Der er soveværelse med eget garderoberum og to værelser. Der er vaske- rum og badeværelse med bruseniche. Der er entre med trappe til første sal, hvor der er en stor stue på i alt 86 m² med bar, brændeovn og udgang til fransk altan mod øst. Der er i entreen monteret lift til udligning af niveauforskel. Der er mahognvinduer og almindelige træ-termovinduer i bondehusstil. Der er nyere EI-Star stokerfyr, som står i separat udhus.

Boligens vedligeholdelsestilstand skønnes at være under middel. Næsten alle gulvtæpper i boligen trænger til udskiftning. Der mangler lidt færdiggørelse ved vinduet i badeværelset.

Der er etableret et overdækket terrassemiljø på en stor del af boligens sydside. Der er opbygget fiskebassin. Der er en del frugttræer i haven, som er omgivet af store træer. Der er grusbelagt indkørsel. Have og grund trænger til en kraftig gennemgang. Grundarealet er på 1.769 m².

Der er vandforsyning fra egen brønd. Boligens kloakafledning sker via septiktank til minirensesanlæg med udledning til markdræn.

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 solcelleanlægget vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 30.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel vil blive placeret ca. 156 meter fra fotostandpunktet i visualiseringsmaterialet ved indkørslen til beboelsesejendommen. Afstanden til det fjerneste solcellepanel vil være ca. 843 meter. Solcelleanlægget vil blive placeret nord for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet samt besigtigelsen, at der fra fotostandpunktet ved indkørslen til ejendommen ikke vil være udsyn til solcelleanlægget. Der vil heller ikke i øvrigt fra de primære udendørs opholdsarealer, dvs. det overdækkede terrassemiljø og haven, være udsyn til solcelleanlægget.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der vil være udsyn til solcelleanlægget fra stuen på boligens første sal ud af to skråvinduer. Der kan desuden være udsyn fra altanen mod øst. Fra boligens stueetage vil der ikke være udsyn til solcelleanlægget.

Solcelleanlægget vil være dominerende ved tilkørslen til ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 27,7 dB (A). Taksationsmyndigheden har noteret, at der i støjkortlægningsrapporten er angivet en usikkerhed på 2,2 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den beregnede støjpåvirkning ikke vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne ville det årlige genskin på ejendommen uden foranliggende bygninger, bevoksning m.v. kunne udgøre 62 timer. Genskinnet vil kunne forekomme i perioderne fra primo april til primo september i tidsrummet ca. kl. 16:45 til ca. kl. 19:00. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der i det højeste i et meget begrænset omfang vil kunne forekomme genskinspåvirkning. Der henvises til det ovenfor anførte om det manglende udsyn til solcelleanlægget fra boligens stueetage og

udendørsarealer. Der henvises desuden til, at det forventes at være solcellepanelerne, der er placeret i det sydvestlige hjørne af anlægget, der vil kunne forårsage genskin.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 700.000 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 orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet, hvis det planlagte solcelleanlæg opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 6, at erstatningen forfalder til betaling ved montering af det første solcellepanel i projektet. Hvis anlægget ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

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 anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden. Det bør ske snarest efter konstateringen af de forhold, der kan 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 lægge sag an udsættes.

Hvis solcelleanlægget ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, kan beboelsesejendommens ejer eller opstilleren 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 f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder af krav om erstatning for værditab. 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.

Søgsmål, som vedrører Taksationsmyndighedens iagttagelse af regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), anlægges 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



Ole Terkelsen
Formand for Taksationsmyndigheden