



Dato
30. april 2020

J nr.
2019-84060

OTE/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Malhøj 2, 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 45.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis solcelleanlægget opstilles som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 960.000 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 2, 7970 Redsted M.

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

Ejeren var til stede.

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 (senere rettet ved memo af 23. august 2019)
- E-mails fra European Energy A/S af 28. august 2019 vedrørende ejers partsindlæg under besigtigelsen og spørgsmål fra Taksationsmyndigheden

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 78729130
E: post@tksm.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 som begrundelse for, hvorfor beboelsesejendommen taber værdi, anført følgende: Der vil være udsyn til solcellerne det meste af året. Dårlig salgsmulighed af huset. Støj og refleksion fra solcellerne. Larm fra de dyr, der skal gå på græsset. Larm fra de maskiner, der skal slå græsset. Dårlig vedligeholdelse af læhegn.

Ejer har under besigtigelsen bl.a. gjort gældende, at solcelleparken vil kunne ses ved løvfald. Ejer bemærkede, at man kan se en traktor gennem beplantningen ved løvfald.

Opstiller har ved e-mail af 28. august 2019 anført følgende til ejers bemærkninger under besigtigelsen:

"Løvfald ved Malhøj 2 vil godt kunne medføre at der vil blive udsigt til sitet. Nuværende beplantningsbælte er dog så højt og bredt at selv ved løvfald vil udsigten til anlægget være sløret. Det er ikke en del af planen at der kommer yderligere beplantning ved Malhøj 2. Derudover skal det nævnes at der befinder sig en vej mellem ejendommen og anlægget."

Om beplantningsbæltet omkring solcelleanlægget har opstiller ved en anden e-mail af 28. august 2020 på Taksationsmyndighedens forespørgsel mere generelt oplyst, at det er anlægsejer, der har vedligeholdelsespligten. 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. I det førstnævnte memo foretages rettelse til genskinsberegningerne i besigtigelsesmateriale vedrørende Malhøj 2. 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 2.

Opstiller har fremsendt en rapport dateret den 27. marts 2020 udarbejdet af FORCE Technology, som kortlægger støjen fra solcelleanlægget. Det fremgår af rapporten, at målingerne 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 da-

værende 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 baggrundsstøjsmåling. Der fandtes i området en skydebane, en grusgrav og en række vindmøller, men disse støjkloder 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 2 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 inverttere, 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. Opstiller har oplyst, at det ikke er planen, at der kommer yderligere beplantning ved Malhøj 2. Ifølge oplysningerne fra opstiller vil det som udgangspunkt tage 3-4 år, før det øvrige beplantningsbælte er tilvokset, men det kan enkelte steder tage op til 5 år. Opstiller har vedligeholdelsespligt med hensyn til hele beplantningsbæltet.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er opført i 1877, men har gennemgået en gennemgribende restaurering og ombygning i 2014 og senere. Ejendommen er en vinkelbygget bolig opført i kalksandsten og med eternittag. Dog er den del af facaden, der vender mod vest, beklædt med "hardyplank". Boligarealet er ifølge BBR-meddelelsen på 120 m². Første sal (ca. 100 m²) er ikke registreret som beboelse og indgår ikke i værditabsvurderingen.

Boligens stueetage indeholder en stue i åben forbindelse til flot spisekøkken, et soveværelse med tre skydedørsskabe, et værelse, et bryggers / grovkøkken, et badeværelse med bruseniche og skabsarrangement samt en entre med flot trappe til første sal (med stort reposrum / stue, to værelser, depotrum samt gæsteværelse). Der

er integreret garage, fyrrum med stokerfyr og viktualierum i bygningen. Der er gulvvarme i hele stueplan bortset fra i de to værelser. Der er nyere mahogni termovinduer.

Boligen fremstår meget velholdt. Dog mangler lidt færdiggørelse ved skorstenen, murværket og taget over fyrrummet.

Grundarealet er på 4.378 m². Der er flere terrasser og store flisebelagte arealer hele vejen rundt om boligen. Der er endvidere en stor overdækket terrasse (udekøkken) i den vestlige del af haven. Haven er meget velholdt og velanlagt med græs, bede og træer / buske. Til ejendommen hører desuden en stor grusbelagt gårdsplads / holdeplads.

Der er fjordudsigt fra boligen og fra grunden mod syd.

Der er vand fra byens vandværk. Boligens kloakafledning sker til septiktank med sivedræn i et ikke godkendt anlæg.

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. Det bemærkes, at første sal som nævnt ikke indgår ikke i værditabsvurderingen. Taksationsmyndigheden gjorde under besigtigelsen og ved e-mail af 15. august 2019 ejer opmærksom på den manglende registrering i BBR. Taksationsmyndigheden har ikke modtaget oplysninger fra ejer i den anledning.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlægget vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 45.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel vil blive placeret ca. 76 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af ca. 800 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget vil blive placeret øst / sydøst for ejendommen

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet, besigtigelsen samt det af parterne anførte, at der navnlig ved løvfald vil være et vist begrænset udsyn til dele af solcelleanlægget gennem den eksisterende beplantning mod øst. Fra boligens stueetage vil udsynet være fra stue, soveværelse og kontor / gæsteværelse (første sal indgår som ovenfor nævnt ikke i værditabsvurderingen). Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der være udsyn fra den sydvendte terrasse og haven. Der vil endvidere være udsyn til solcelleanlægget ved tilkørslen til ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning som følge af opstilling af solcelleanlægget vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen. Det bemærkes, at udsigten fra ejendommen mod syd over de åbne marker og ned til fjorden bevares.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 30 dB (A). Taksationsmyndigheden har noteret, at der i støjkortlægningsrapporten er angivet en usikkerhed på 2,6 dB. Taksationsmyndigheden bemærker, at myndigheden under besigtigelsen noterede, at der er tydelig trafikstøj fra landevejen (Næssundvej) nord for ejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre ca. 102 timer. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra medio marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 05:30 til ca. kl. 07:00. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der som følge af beplantningen alene i et mere begrænset omfang vil kunne forekomme genskinspåvirkning, jf. det ovenfor anførte om udsynet til solcelleanlægget fra boligen og udendørsarealerne.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 960.000 kr. værd. Som ovenfor nævnt indgår ejendommens første sal ikke i vurderingen.

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.

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