

Nr. Søbyvej 2
7850 Stoholm

Dato
7. juni 2023

J nr.
2021-16904
LBA/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Nr. Søbyvej 2, 7850 Stoholm, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Stoholm.

Taksationsmyndigheden har den 7. juni 2023 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

Afgørelsen er truffet af formanden, Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Niels Vinther.

Afgørelse om værditab

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 23. februar samledes Taksationsmyndigheden på Nr. Søbyvej 2, 7850 Stoholm.

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

Ejeren var til stede.

Opstilleren Better Energy A/S deltog ikke i besigtigelsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 554 for Viborg Kommune med miljøredegørelse og tillæg nr. 70 til Kommuneplan 2017-2029.
- Sammenfattende miljøredegørelse til lokalplan nr. 554 og tillæg nr. 70 til Kommuneplan 2017-2029
- Miljørapport af April 2021
- Miljøkonsekvensrapport (VVM) af april 2021
- Afgørelse om tilladelse efter miljøvurderingslovens § 25 til etablering af et solcelleanlæg nord for Stoholm i Viborg Kommune af 16. december 2021
- Byggetilladelser af 17. marts 2022, Viborg Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning med bilag
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Opdateret besigtigelsesmateriale af 2. februar 2023
- Støj- og genskinsberegninger
- Anmelders email af 19. januar 2023 med partsindlæg

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Opstillers email af 2. februar 2023 med hørings svar og opdateret besigtigelsesmateriale
- Sekretariatet for Taksationsmyndighedens email til anmelder af 7. februar 2023 med opdateret besigtigelsesmateriale

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

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at anlægget vil være tydeligt i landskabet omkring ejendommen og han er bekymret for, at ejendommen mister værdi. Huset og haven med omgivelser har en herlighedsværdi, da ejendommen ligger og er indrettet efter at være tæt på naturen. I bilag til anmeldelsen redegør ejer for de gener, der forventes fra anlægget herunder visuelle gener og genskin. Ejer forventer ikke, at beplantningsbæltet vil skjule solcellerne og derved gøre anlægget mindre synligt fra ejendommen. Ejer oplyser tillige, at familien opholder sig meget i både haven og på grunden generelt og har etableret grillområde, vildmarksbad og shelter som anvendes ivrigt. Fra disse områder forventes anlægget at blive meget synligt. Ejer driver tillige virksomhed med salg af juletræer fra ejendommen samt udlejning af stald til selskaber og er bekymret for, om det kan få betydning for omsætningen og den naturoplevelse som kunderne ønsker. Ejer har haft en ejendomsmægler til at vurdere ejendommen og vedlægger bilag med ejendomsmæglerens vurdering. Ejendomsmægleren vurderer, at opsætning af solcelleanlægget vil betyde en forringelse af ejendommens salgspris.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommens udendørsarealer er et stort aktiv. Familien opholder sig meget udendørs, og der er bl.a. installeret shelter og vildmarksbad. Der drives hobbyvirksomhed med salg af juletræer, og i den forbindelse afholdes der julemarked på ejendommen. En tidligere driftsbygning udlejes som selskabslokale, og lejere har også adgang til at benytte udendørsarealerne.

Ejeren har ved partsindlæg af 19. januar 2023 gjort gældende, at beplantningsbæltet mod syd står beskrevet i besigtigelsesmateriale med en højde på 3-5 meter men at der på billede i materialet er indtegnet et beplantningsbælte der viser en højde på 5-8 meter. Ejeren oplyser, at det er oplyst i processen, at der ville være en lav beplantning mod syd og denne beplantning ikke kan skjule anlægget, da solcellerne står på en bakke. Dette vil gøre solcelleanlægget mere synligt fra ejendommen end materialet viser.

Ejeren har derudover redegjort for udendørsarealernes anvendelse samt negativ påvirkning af dyrelivet efter opsætningen af anlægget med dertil forringede jagtmuligheder.

Opstilleren har i hørings svar af 2. februar 2023 gjort gældende, at de har bedt om en redegørelse fra COWI, der har udarbejdet besigtigelsesmateriale. COWI har svaret, at visualiseringer følger lokalplanens krav til beplantningsbælter. Tekst og billedsignatur er dog ikke helt fyldestgørende, da der står 3-5 m i teksten og 5-8 m i signaturnen. Som følge heraf er der foretaget en justering af teksten i materialet. Opstilleren understreger, at visualiseringerne er udført med de korrekte beplantningshøjder iht. lokalplanens bestemmelser. Det er således blot tekst og signatur, der er tilrettet. Det opdaterede materiale er vedlagt opstillers hørings svar og sekretariatet for Taksationsmyndigheden har videresendt materialet til ejer den 7. februar 2023.

Opstiller gør tillige gældende, at besigtigelsesmaterialet udelukkende er en del af den samlede vurdering, som beror sig på Taksationsmyndighedens besigtigelse af ejendommen, og opstiller har tillid til at Taksationsmyndigheden foretager en samlet vurdering på baggrund af besigtigelsesmaterialet, den fysiske besigtigelse og øvrige relevante oplysninger. Opstiller er ikke bevidst om en eventuel påvirkning af dyrelivet og oplyser, at det må være op til Taksationsmyndighedens vurdering, hvorvidt dette forhold medfører et værditab.

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 § 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 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.

Projektet

Solcelleparken består af et 67 hektar stort solcelleanlæg beliggende ved Stoholm. Solcellerne er placeret i lige parallelle rækker orienteret mod syd og er etableret som faste installationer. Anlægget er installeret med en effekt på ca. 72 MWp DC / 58 MW AC.

Panelernes højde i forhold til terrænet varierer, men overstiger ikke 3 meter. Centralt i området er placeret en stepup-transformer med tilkoblede distributionstransformere. I tilknytning til stepup-transformeren er etableret koblingsudstyr mv. Solcellepanelerne er placeret på stativer, og panelerne er antirefleks-behandlet for at mindske risikoen for reflektioner fra solcellerne. Der er opført mindre teknikbygninger og transformere. Arealerne under solcellerne er tilsået med græs og påtænkes afgræsset med får. Beplantningsbæltet har en bredde på mindst 5 meter rundt om anlægget og anlægget er indhegnet med trådhegn. Vejadgang til området foregår fra Nr. Søbyvej og Skalmstrupvej.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Taksationsmyndighedens har til brug for vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, hvilket omfatter 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 f.eks. marker, udhuse, staldbygninger m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen.

Beboelsesejendommen er et stuehus til en landbrugsejendom. Ejendommen er opført i røde teglsten med tegl på taget. Huset er opført i 1934 og ombygget i 1986 og har et bebygget areal på 123 m² og et boligareal på 209 m². Huset indeholder: Entre med indgang til badeværelse med bruseniche og varme i gulvet. Endvidere indgang til bryggers med vaskemaskine og tørretumbler. Stort køkkenalrum med klinkegulv og synlige loftbjælker, herfra trappe til 1. sal. Stor stue med trægulve og udgang til sydvendt terrasse. Soveværelse med trægulve og skabe. 1. sal med stor repos, to store værelser samt mindre værelse. 1. salen indeholder endvidere badeværelse med kar. Ejendommen er en meget harmonisk ejendom med et grundareal på ca. 14 hektar, heraf 0 m² vej. Til huset hører dejlig have med bl.a. shelter, havehus, grillplads mv. Opvarmning sker med jordvarme, vand fra alment vandforsyningsanlæg og afløb registreret som nedsivning.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Indledende bemærkes det, at værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen.

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 afstanden til beplantningsbæltet er 697 meter. Det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 720 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1.754 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nord, nordøst og nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der ikke udsyn til solcelleanlægget.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra store dele af haven; bl.a. fra vildmarksbad. Terrænforskellen mellem ejendommen og anlægget indebærer, at beplantningsbæltet næppe vil skærme udsynet til anlægget, selv når det er fuldt opvokset.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har ved sin vurdering lagt vægt på afstanden til solcelleanlægget samt det landskab, der i øvrigt er udsigt til fra ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 27,5 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen er af et så beskedent omfang, at det ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen fra solcelleanlægget.

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 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.

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 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.

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



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden