

Dato
24. november 2023
J nr.
2021-19185

LCH/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Peder Syv Vej 6, 4652 Hårlev, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Tryggevælde

Taksationsmyndigheden har den 24. november 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 Lisa Hjerrild og den sagkyndige Flemming Bentzon.

Afgørelse om værditab

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 19. april 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Peder Syv Vej 6, 4652 Hårlev.

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

På vegne af ejerne var ejeren [redacted] til stede sammen med advokat [redacted].

For opstilleren European Energy A/S mødte Nanna Boas og Magnus Grauballe. Endvidere deltog Rasmus Taarnhøj fra Andel.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 400-27 for Faxe Kommune, vedtaget 6. februar 2020
- Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2019, vedtaget den 6. februar 2020
- Miljørapport til kommuneplantillæg, dateret august 2019
- Afgørelse om ikke VVM-pligt af den 24. september 2019
- Byggetilladelse af 23. marts 2021
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og med billeder fra ejendommen
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Mail fra ejer af den 13. marts 2023 – partsindlæg vedr. supplerende materiale
- Bemærkninger fra opstiller af 22. marts 2023 vedr. billeder og genskinsberegninger.
- Mail fra advokat [REDACTED] af den 11. april 2023 – partsindlæg vedr. supplerende materiale
- Mail fra advokat [REDACTED] af den 20. april 2023 – partsindlæg vedr. bemærkninger til beregninger
- Mail fra opstiller, European Energy A/S, af den 24. april 2023 – partsindlæg med svar på anmelders spørgsmål
- Taksationsmyndigheden har den 3. maj 2023 sendt spørgsmål til opstiller
- Mail fra opstiller, European Energy A/S af den 17. maj 2023 – partshørings-svar på mail af den 11. april 2023 fra advokat [REDACTED] samt svar på Taksationsmyndighedens spørgsmål af den 3. maj 2023
- Mail fra advokat [REDACTED] af den 5. juni 2023 – partsindlæg vedr. genskin.
- Mail fra opstiller, European Energy A/S af den 14. juni 2023

Der blev den 19. april 2023 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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at det er en liebhaver ejendom, og at den blev købt pga. den fantastiske udsigt og beliggenhed i landlige omgivelser. Det anføres videre, at opførelsen af solcelleparken vil medføre en betydelig værdiforringelse af ejendommen. Det anføres videre, at udsigten over marker vil blive beskæmmet væsentligt ved opstillingen af anlægget.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at genskinsberegningerne er tvetydige på s. 2 og at solcellepanelerne fortsat lyser op, når solen er gået ned. Endvidere gjorde ejerne gældende, at beplantning ved ejendommen ligger højt og derved vil den ikke skærme for anlægget.

Ejeren har forud for besigtigelsen ved partsindlæg af 13. marts 2023 gjort gældende:

- at det frie og uspoleret udsyn over marker og Tryggevælde Ådal er blevet spoleret ved opstillingen af solcelleanlægget. Der er indsendt foto fra påbegyndelsen af anlægget og til det står færdig, endvidere er billederne taget på forskellige tidpunkter på året
- at beregningerne for genskin, som er udført af European Energy ikke stemmer overens med virkeligheden
- at ejendommen er købt på grund af den attraktive udsigt og de havde ikke købt boligen, hvis de vidste, at de skulle have permanent udsigt til en solcellepark
- at der vil være et værditab på ejendommen ifølge vurdering fra lokal ejendomsmægler, [REDACTED].

Anmelders advokat og anmelder, har ved partsindlæg af 11. april 2023 gjort gældende:

- at der er genskin og blænding middag og aften, og det lyser op fra solcellepladerne efter solnedgang
- at der skal lægges vægt på, at ejendommen er tip top renoveret og istandsat, ejendommen er en liebhaverejendom ud over det sædvanlige

- at rapporten om genskin ikke stemmer overens med virkeligheden, da genskinnet forekommer i eftermiddagstimerne og aftentimerne, hvor man er hjemme til at nyde udsigten
- at ejendommen er i sin tid blev købt pga. udsigten til Tryggevælde Å og naturen
- at der er visuelle gener samt gener fra genskin fra samtalekøkkenet og stor terrasse udenfor. På 1. sal er der gener fra stue og værelse med terrassedøre og altan og fra den sydvendte terrasse
- at beplantningen om anlægget er værdiløs
- at stativer på solcellerne er af alu og giver genskin, samt refleksbehandlingen er ikke optimal, da man kan se himmel og skyer i panelerne
- at det har væsentlig betydning for ejer og ejendommens værdi at der er udsyn til anlægget.

Anmelders advokat og anmelder har ved partsindlæg af 20. april 2023 navnlig gjort gældende:

- at opstiller har anvendt "USER defined profile" i stedet for ASHARE modellen
- at der er uoverensstemmelse i notatet af 4 januar fsva. konklusionerne om Peder Syv Vej
- at der er genskin fra rammerne til panelerne.

Opstiller har ved partsindlæg af 24. april 2023 oplyst:

"Ang. genskin er det svært at sige noget om, når der ikke er tidspunkt og dato på billederne. Vi kan ikke få øje på særligt mange skygger, der kan hjælpe med at afklare det. Vi står selvfølgelig på mål for vores genskinsberegninger, som vi har udarbejdet ud fra jeres retningslinjer. Desuden er der i vores fotomateriale taget højde for, hvilket kamera der skal bruges, og hvilken højde fotos skulle tages ud fra. I udgangspunktet henviser vi til det materiale, vi har sendt ind som basis for den egentlige vurdering, der foretages af Taksationsmyndigheden.

"Hermed svar på de spørgsmål, der blev stillet af Peder Syv Vej 6. [...]"

1) Hvorfor står der 29. marts i rapporten, når genskin er fra maj til september? (side 2 i Bilag 3)

Tabellen på side 2 i Bilag 3 skal læses således, at genskinnet er på sit højeste (forstået som tidlig udstrækning) d. 29. marts. Når der i det vedlagte Memo (Bilag 3) står, at genskinnet "For tre af lokaliteterne, ... primært i perioden april til november" samt "To af lokaliteter vil helt være fritaget for genskin" samt at "der på de sidste to lokaliteter vil kunne observeres genskin i perioden maj til september", er der tale om en generel betragtning dvs., at formuleringen "de sidste to lokaliteter" ikke omhandler Peder Syv Vej 6 og Køgevej 86. Betragtningen er desværre ikke retvisende for de forhold, der gælder vedr. lokaliteten Peder Syv Vej 6, hvor genskinnet iflg. diagrammet på side 14 i den vedlagte rapport "Bilag til bilag 3 - Tryggevælde – Glare, Fixed tilt" optræder i aftentimerne mellem kl. 18 og 19.30 i perioden mellem midt-marts og midt-april samt igen om efteråret mellem slut-august og slut-september.

2) Hvorfor er der anvendt "User defined profile" og ikke ASHRAE model? (side 2 i Bilag 3)

Vi har valgt "User defined profile", da ASHRAE Model beskriver en forældet modelantagelse. I hvilket omfang en overflade vil generere gen-

skin, afhænger af den belægning, der er lagt på panelet. ASHRAE beskriver en forældet modelantagelse, som er udarbejdet af den amerikanske solvarmeindustri på et tidspunkt, hvor der endnu ikke var opfundet eller anvendt antirefleksbelægning på glasset. Den specifikke antirefleksbelægning, der er benyttet af Risen Energy, er blevet karakteriseret i et uafhængigt laboratorium i Kina og indgår i den 3. part datafil, som Risen Energy deler med tekniske rådgivere, der skal beregne energiudbyttet fra dette modul. Data er afleveret i en såkaldt pan-fil, som ikke umiddelbart kan læses i tekstformat. For at vise hvordan denne reflektionskarakteristik er målt i dette laboratorium, har vi benyttet den 2 visualisering, som er indbygget i simuleringsprogrammet PVsyst, som benyttes til at beregne energiudbyttet. For PVsyst fremstår disse indlæste data om antirefleksbelægning som en "User defined profile", idet der refereres til faktiske data leveret af modulproducenten, i modsætning til data, der måtte optræde som Default værdier i PVsyst programmet, som kan anvendes, hvis man ikke har konkrete data fra producenten af modulet."

Taksationsmyndigheden anmodede den 3. maj 2023 om at besvare en række spørgsmål. Opstillers har besvaret spørgsmålene den 17. maj 2023: Begge dele er indsat i det følgende:

a. Er der (og i bekræftende fald hvordan) i beregningsmodellen taget højde for koteforskelle mellem anlæg og de forskellige ejendomme?

"Vi kan bekræfte, at der er taget højde for eventuelle koteforskelle mellem anlæg og de forskellige ejendomme. Vi har indhentet terrænmodel fra Kortforsyningen som grundlag for genskinsberegningen i WindPro."

b. I notatet dateret 24. april 2023, spørgsmål 1, beskrives det til Memo (Bilag 3): "Betragtningen er desværre ikke retvisende for de forhold, der gælder vedr. lokaliteten Peder Syv Vej 6...". Skal det forstås således, at sidste afsnit på side 2 kun er delvis retvisende? Dette ses også i forhold til konklusionen på side 3, hvoraf det fremgår: "Analysen viser, at der alene vil optræde genskin i begrænset omfang, dvs. i aftentimerne mellem kl. 19.00 og kl. 19.30 i perioden april til november og alene for seks af lokaliteterne"? Hertil bemærkes det, at det samtidig af konklusion fremgår, at der er genskin på 6 lokaliteter, i modsætning til forrige afsnit hvor det fremgår, at der er genskin på 5 lokationer.

"Se venligst det vedhæftede nye memo om genskin af 17. maj 2023, som alene omhandler adressen Peder Syv Vej 6. I memoet er beskrivelserne forsøgt mere tydelige. Genskinsberegningen fra 4.1.2023 er fortsat gældende."

c. Anmelder har anført, at der opleves genskin uden for de af beregningerne anførte tidspunkter, jf. billederne som blev fremsendt forud for mødet den 19. april 2023, bl.a. s. 90 og 91 som også fremvist på mødet. Taksationsmyndigheden skal anmode om opstillers kommentarer til dette forhold.

"Genskin fra solceller beror på mange variable, der har betydning for både beregning og den praktiske oplevelse.

Vi finder anledning til at uddybe følgende variable som grundlag for genskinsberegning:

- Vejrforhold: En genskinsanalyse tager udgangspunkt i, at solen altid skinner. Beregninger tager derfor ikke i betragtning, at der kan være skyet, og i tillæg hertil heller ikke, at der kan være forhindringer i vejen for genskinnet i form af afskærmende træer, bygninger m.m. Det må derfor forventes, at beregningen vil konkludere, at der er mere genskin på ejendommen, end der i praksis vil opleves. Dertil kan det nævnes, at beregningen forudsætter sommertid året rundt, hvorfor genskin i vinterperioden vil forskydes en time i forhold til tidspunkt i analysens kalender.

- Terrænforskel: Der er lagt en højdemodel ind som grundlag for genskinsberegningen. Terrænforskel i solcelleparken samt mellem solcellepark og modtagerpunkt (nabo) er derfor indarbejdet. Der kan dog være uoverensstemmelser mellem en digital højdemodel fra Danmarks Kortforsyning og de faktiske koter i terrænet (der kan være dannet fordybninger/forhøjninger i terræn over tid). Dette kan resultere i afvigelser i forhold til, hvornår der opleves genskin ift. det beregnede.

- Observatørpunkt: Såfremt der er niveauforskel på en ejendom fra fx haven til beregningens modtagerpunkt (typisk ved hus eller central terrasse mod solcelleparken), kan genskinnet opleves anderledes andet sted på ejendommen, fordi vinklen for genskinnet da er anderledes end beregnet. Det kan være tilfældet, hvis der på ejendommen findes terrasser i flere niveauer, hvilket ikke kan indarbejdes i beregningen. Beregningen kan derfor ikke stå alene, og må følges op af en konkret besigtigelse som foretaget 19.4.23.

Ovenstående kan være medvirkende til at forklare, hvorfor der kan være tidsmæssige forskydninger mellem grafens tidspunkt for genskin og det genskin, der opleves.

Vi finder ikke efter gennemgang af det fremsendte billedmateriale grundlag for at sætte spørgsmålstegn ved resultaterne i genskinsanalyse af 4.1.2023. Vi finder anledning til at konkludere, at afvigelserne rummes inden for de beskrevne variable.

Solcelleparken var ikke færdigbygget marts 2022, hvor nogle af de fremsendte billeder er taget, hvorfor vi har set bort fra disse ifm. vurderingen af, hvorvidt de fremlagte resultater var retvisende for vurdering af værditab og genskin på ejendommen i anlæggets driftsperiode.”

Dertil har opstillet også givet bemærkninger til partsindlæg vedr. Peder Syv Vej 6. Der er navnlig bemærket:

Genskinsberegninger

”European Energy har licens til programmet WindPro, hvori vi i lighed med eksterne konsulenthuse har udarbejdet genskinsanalyse. Programmet analyserer genskin jf. Taksationsmyndigheden gældende retningslinjer. Resultatet afhænger ikke af, hvem der foretager beregninger men de input, der anvendes, hvilket er hvad der er redegjort for i indeværende notat.”

Beregning efter etablering af solcellepark

”Ang. formuleringen ”Den effektive reflektants af et solcelleglas beskrives typisk med den såkaldte Incidence Angle Modifier, som for solcellemodul, vi påtænker at anvende, har følgende værdier” beklager vi fejlformuleringen.”

Som besvaret på besigtigelsesmødet, er der tale om en forkert formulering, da anlægget naturligt var opført på tidspunktet for beregningen. Fejlformuleringen har ingen påvirkning på resultatet.”

Beregninger december 2022

"Værditabsberegninger og besigtigelse udføres, når parken er i fuld drift, som orienteret på besigtigelsesmødet d. 19.4.23. (Dato for fuld idriftsættelse var d. 15.12.22).

Forinden var parken kun delvist nettilsluttet, og man udfører først besigtigelse efter fuld ibrugtagning for at vurdere på mest retvisende grundlag."

Andet

Der spørges ind til, hvilket glas der analyseres på i genskinsberegningen (User defined profile vs. ASHRAE) samt til analyseresultatet omkring d 29. marts, som dagen hvor der skulle optræde mest genskin på én enkelt dag på adressen.

"Der henvises på begge bemærkninger til notat af 24. april 2023 samt det opdaterede vedlagte memo om genskin af 17. maj 2023, som for enkelthedens skyld udelukkende handler om Peder Syv Vej 6."

Opstiller har ved partsindlæg vedlagt memo om genskinsberegninger for Peder Syv Vej 6 med redegørelse for de anvendte modeller. Opstiller oplyser sammenfattende, s. 7 og 8:

"Disse diagrammer viser, at der potentielt vil optræde genskin om aftenen mellem ca. kl. 18.00 og 19.30 fra en vestlig retning, i perioden midt-marts til midt-april (bemærk det tidsmæssige skift i observationstidspunktet sidst i marts som skyldes overgang til sommertid) samt igen i efterårsmånederne fra slut-august til slut-september. Genskinnet observeres således fra nogenlunde samme verdenshjørne, som hvor solen befinder sig, og som hovedregel vil genskinnet fra solcellepanelerne opfattes som væsentligt svagere end det lys, der observeres direkte fra den op- eller nedgående sol.

[...] Analysen viser, at der er teoretisk mulighed for at opleve grønt-klassificeret genskin omkring solnedgang i nogle få måneder om året. Når der henvises til genskin, der teoretisk set vil kunne optræde, skyldes dette nogle beregningsmæssige begrænsninger ift. det anvendte program.

Det drejer sig om reduktion af kildeintensitet (sollys) pga. vejrforhold (skyer og luftfugtighed) samt effekten af beplantningsbælter eller andre elementer, der måtte optræde som afskærmning og dermed forhindre, at det reflekterede lys faktisk når frem til observatøren. Det beregnede genskinspotentiale udgør således en version af et worst-case scenario, hvilket bør indgå i den efterfølgende kvalitative vurdering af genskinsgener."

Anmelders advokat har ved partsindlæg af 5. juni 2023 gjort gældende:

- at antirefleksbehandling på panelerne ikke er optimal, da panelerne fortsat skinner og lyser de op selv i gråvejr og når solen er gået ned
- at konklusionen i det nye genskinsmemo fra den 17. maj 2023 må anses for at være faktisk forkert
- at i bevarelsen anføres det under pkt. c, at der vil være mere genskin i beregningen end i virkeligheden – men faktisk er det omvendt – der er betydeligt mere genskin reelt end det beregnede og forventede.
- og at parken ikke var i drift i marts 2022 men i nedenfor indsatte pressemeddelelse anføres, at det har været i drift siden januar 2022.
- at de forholder sig faktisk til de fremlagte billeder fra mødet samt den visuelle besigtigelse.

I e-mail af den 14. juni 2023, har opstiller hertil svaret:

*”Energinet har registreret, at den første kilowattime ved Tryggevælde Solcellepark blev produceret d. 30. marts 2022.
Vi beklager, at der er angivet forkert måned i pressemeddelelsen.”*

I forhold til det af anmelderen og dennes advokat anførte om at få dækket omkostninger til rådgiverbistand, bemærker Taksationsmyndigheden, at sager om værditabserstatning som følge af opstilling af solcelleanlæg er reguleret efter VE-loven. Taksationsmyndigheden har ikke hjemmel til at dækkes anmelders udgifter til advokatbistand, som anført i anmodning af 20. april 2023.

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 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.

Projektet

Projektet består af ca. 74,4 hektar solcellepaneler med en totalhøjde på op til 3,5 meter. Panelerne har en hældning på mellem 15 og 40 grader i forhold til vandret plan. Solcellepanelerne er placeret serieforbundet i øst-vestgående rækker. Solcellerne er af typen Fixed Tilt og er installeret med en effekt på 55 MW dc pr. solcelleanlæg. Herudover består solcelleanlægget af invertere og transformerstationer.

Der er etableret et beplantningsbælte omkring solcelleparken, som skal være tre-rækkede og have en bredde på minimum 6 meter. Beplantningsbæltet skal etableres med både løvfældende træer og buske, så de i udvokset stand er tætte og har en

højde på mindst 4 meter. Dog må beplantningsbæltet ikke overstige 3 meter i højden inden for deklarationsbælterne i forbindelse med højspændingsledninger. Endvidere bliver solcelleparken indhegnet med et trådhegn med en højde på op til 2,5 meter, der som udgangspunkt placeres på undersiden af beplantningsbæltet. Arealerne under og mellem stativerne med solcellepaneler udlægges med græs, som vil kunne afgræsses af eksempelvis får.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Taksationsmyndigheden 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/udbygninger, værksteder, garager m.v.

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

Beboelsesejendommen er en stor herskabelig villa fra oprindeligt 1860 med til-/ombygning i 1999. Ejendommen er løbende moderniseret og vedligeholdt og fremtræder endog meget flot og velholdt. Stor parklignende have med et samlet areal på 14.123 m², heraf vejareal på 120 m². Opvarmning sker ved varmepumpe og solceller. Ejendommen har pudsede facader, nyere tage og vinduer, og er i god isoleringsmæssig stand.

Boligen er på 646 m² fordelt med 360 m² i stueplan og 286 m² på 1. sal. Ydermere 120 m² kælder.

Stueplan er indrettet med stor hall med trappe til 1. sal. Herfra er der adgang til mellemstue (billardstue) samt flot badeværelse. Stor opholdsstue med udgang til endog meget stor sydvendt terrasse og have. Stort spisekøkken/alrum (Unoform) med udgang til nord/vestvendt terrasse med udsigt over åbne marker og landevej. I stueplan findes soveværelse samt kontor, vaskerum samt gæstetoilet.

På 1. salen er der stor stue med tekøkken, soveværelse samt badeværelse. Der er en repos med adgang til "værelsesgang" som giver adgang til 3 værelser. Fra stue og værelse er der udgang til altan. Kælderen er indrettet med ekstra køkken og toilet. Der er teknikrum og værksted. Endvidere motionsrum, depot og bar-rum.

Der er blødgøringsanlæg til brugsvand samt et 6 KW solcelleanlæg.

På ejendommen findes endvidere dobbeltgarage samt værkstedsbygning.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Indledningsvis 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 opstillingen af solcelleanlæg ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 1.021,36 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 1.031,93 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 2.084,97 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret vest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra køkkenet med spiseplads gennem vestvendt vindue og terrassedør mod vest. Fra spisestuen ses lille del af anlægget ved kig gennem spisekøkken og ved kig fra dagligstue gennem spisestuen, dog er udsynet herfra meget begrænset. Fra billardrum ses lille del af anlæg gennem køkkenets terrassedør.

Fra ejendommens 1. sal er der fra dagligstuen med svalegang udsyn til solcelleanlægget mod vest og fra soveværelset mod vest ses anlægget fra dobbeltdør mod vest.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den vestvendte terrasse med udgang fra køkken/spisekøkken. Fra den sydvestvendte terrasse ses anlæg mod vest gennem løvfældende beplantning, samt fra udekøkkenet med spiseplads. Endvidere er der fra den sydvendte sænkede terrasse udsyn til anlægget mod vest gennem beplantning ved løvfald og fra den sydvendte have ses anlægget mod vest gennem beplantning og mere ved løvfald.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til 9 møller mod nordvest og 6 møller mod sydvest bag træer. Mellem beboelsesejendommen og anlægget er der en mark og en landevej. Fra ejendommens 1. sal er der fra 3 nordvendte værelser udsyn til kirken mod nord. Kirken er her meget tæt på. Fra hall'en og fra badeværelset i stueetagen er der udsyn til kirken mod nord. Ligeledes ses kirken ved indkørsel til ejendommen og ved indgangen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få en betydning for beboelsesejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at udsynet til anlægget samlet set er begrænset, men dog ses fra ejendommens spisekøkken, spisestue og vestvendte terrasse, samt til dels fra 1. sal. Der er herved særligt lagt vægt på afstanden til det nærmeste panel, som er mere end 1 km henover en mark og landevej, og at udsynet til anlægget samlet set er fra en mindre del af den ellers meget store ejendom. Endvidere er der lagt vægt på, at en del af udsynet blandt andet fra de sydvendte udendørs opholdsarealer er gennem løvfældende beplantning. Der er også lagt vægt på, at der fra beboelsesejendommen også før opstillingen af solcelleanlægget var udsyn til flere møller, kirke og naboer, som der bl.a. fra den vestvendte terrasse også var udsyn til. Taksationsmyndigheden bemærker, at beboelsesejendommen ligger højere i landskabet end solcelleanlægget, men at den store afstand til anlægget og begrænsede udsyn til anlægget samlet set medfører, at den visuelle påvirkning ikke har 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 11,8 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få en betydning for beboelsesejendommens værdi.

Efter opstillers beregninger angivet i "Bilag 3 Memo", "Bilag til bilag 3" og suppleret ved memo af 17. maj 2023 vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre op til 20,9 timer udendørs, dog maksimal 28 minutter på en dag. Genskinnet vil efter beregningerne kunne forekomme i perioderne fra medio marts til medio april i tidsrummet ca. kl. 18:10 til 19:40 og igen fra ultimo august til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 18:45 til 19:30. Det vil være solpanelerne der er placeret umiddelbart vest for ejendommen (anlæggets østlige del), der efter beregningerne kan forårsage genskin.

Taksationsmyndigheden bemærker indledningsvis på baggrund af parternes indlæg, at Taksationsmyndigheden i myndighedens vejledning til besigtigelsesmateriale anmoder opstillers om at fremsende genskinsberegninger og datamateriale herfor som en del af besigtigelsesmateriale. Anmelderen har gjort gældende, at beregningerne er forkerte, og at de oplever gener fra genskin i større omfang end beregningerne afspejler. Efter opstillers oplysninger og som redegjort for i opstillers partsindlæg af 24. april 2023 og 17. maj 2023, er der tale om tekniske beregninger som suppleres af besigtigelsen. På baggrund af de foreliggende oplysninger, finder Taksationsmyndigheden ikke grundlag for at tilsidesætte de foreliggende genskinsberegninger.

Taksationsmyndigheden har foretaget en konkret vurdering af genskinspåvirkningen for beboelsesejendommen på baggrund af det fremsendte materiale og besigtigelsen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen er så begrænset, at den ikke har en betydning for beboelsesejendommens værdi. Der er her ved lagt vægt på genskinsberegningerne og de af anmelderen fremsatte bemærkninger og indsendte billeder. Ved vurderingen er der navnlig lagt vægt på, at genskinnet er på en afstand over 1 km, og genskinnet opleves på en samlet set mindre del af beboelsesejendommen (spisekøkkenet og den vestvendte terrasse, samt vestvendte del af 1. sal). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den konkrete genskinspåvirkning efter en samlet vurdering ikke i sig selv er af et omfang, der har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har således 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 opstillers 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



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden