

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Dato
21. februar 2023

J nr.
2021-17770
BOM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Skolevænget 3, 6430 Nordborg, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Stevning.

Taksationsmyndigheden har den 21. februar 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 Bent Ole Gram Mortensen 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 2. februar 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Skolevænget 3, 6430 Nordborg.

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

Ejerne var til stede.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 1.7-1 – Solcelleanlæg ved Stevning, Nordals for Sønderborg Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 5 - Solceller ved Stevning for Sønderborg Kommune til Kommuneplan 2019-2031, Sønderborg Kommune.
- Miljøvurderingsrapport, Juni 2021, Sønderborg Kommune
- VVM-tilladelse af 23. december 2020
- Byggetilladelse af 15. februar 2022 – Sønderborg Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Anmelders partsindlæg af 2. februar 2023

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

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.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen er en liebhaverejendom på 479 m² med ca. 3.500 m² have. Herlighedsværdien, som har betydning for salgbarheden, er det åbne landskab hele vejen rundt om ejendommen og særligt nord for Stevning, hvor de gamle kirkeveje giver mulighed for løberuter og vandreture med udsigt over Als, Alsfjord og Sundeved. Da solcelleanlægget placeres på en højderyg, blokeres turmuligheder og landskabsudsigter og fratager ejendommen et væsentligt salgsargument. Ejendommen forventes at miste attraktivitet som boligvalg, på trods af nærheden til store arbejdspladser som Danfoss og Linak.

Ejerne har under besigtigelsen tillige gjort gældende, at området har ændret karakter efter opstilling af solcelleanlægget. Særligt hvad angår den visuelle påvirkning af de gamle kirkeveje og det velbevarede landsbymiljø samt de turistmæssige interesser også i henseende til nærliggende ferieområder.

Ejerne har ved partsindlæg af 2. februar 2023 gjort gældende, at da ejendommen blev erhvervet i 2009, var boligpriserne ikke optimistisk opskruede, idet det var efter finanskrisen og på et tidspunkt, hvor både Danfoss og Linak havde afskediget mange medarbejdere. Den daværende købspris bør derfor anses for realistisk og ikke optimistisk. Ejerne har endvidere vedlagt deres høringssvar til Sønderborg Kommune om lokalplan 1.7-1 og kommuneplantillæg 5 vedrørende planer om solcellepark fra 8.10. 2021, som giver en beskrivelse af projektet i forhold til de lokale omgivelser

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.

Området

Området, der ligger i landzone, er beliggende på Als, nord for Stevning mellem Nordborg og Guderup og udgør et samlet areal på 36 hektar. Terrænet i området er skrånende og småbakket og fremstår med åbne dyrkede marker. Mod syd, vest og øst afgrænses området af åbne, dyrkede marker med læhegn og spredt beplantning. Mod nord afgrænses området af et mindre beskyttet naturområde. Ca. 500 m syd for området ligger landsbyen Stevning.

Projektet

Solcelleparken består af et 35 hektar stort solcelleanlæg beliggende ved Stevning i et kuperet terræn. Solcellerne er placeret i lige parallelle rækker orienteret mod syd, og er etableret som faste installationer. Anlægget er installeret med en effekt på ca. 34 MWp DC / 27 MW AC.

Panelernes højde i forhold til terrænet varierer, men overstiger ikke 3 m. Mindre distributionstransformere har en max. højde på 3 m og er tilkoblet en step-up transformer placeret centralt i området. Step-up transformeren har en max. højde på 6 m. Panelerne er antirefleks-behandlet for, at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne. Arealerne under solcellerne er tilsået med græs og påtænkes afgræsset med får. Beplantningsbæltet har en bredde på mindst 5 m rundt om anlægget, og anlægget er indhegnet med trådhegn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed.

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. Carporten samt baghaven mod nord indgår ikke i beboelsesejendommen.

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

Ejendommen, som er et stuehus til en tidligere landbrugsejendom, er opført i teglsten med skifer på taget. Huset er opført i 1908 og ombygget i 1998 med et bebygget areal på 286 m² og et boligareal på 476 m². Husets stueetage indeholder fem flotte stuer, en-suite, den ene med udgang til havestue. I flere stuer er der brænde- og kakkelovne, og alle har flotte trægulve samt fyldningsfløjdøre. Der er desuden gæsteværelse samt stort arbejdsværelse ligeledes med ovn og fra værelset udgang til husets grund. Endelig er der et mindre værelse samt stor hall med trappe til 1. sal, samt pænt spisekøkken med skifergulv med varme samt brændeovn, grovkøkken med vaskemaskine og tørretumbler og mindre badeværelse med bruser. På 1. sal findes 8 værelser i forskellig størrelse, nogle med tæppe andre med trægulve. Der er tillige badeværelse med klinker med varme, nedsænket badekar samt bruseniche. Endvidere findes to kældre i hver ende af huset; den ene med varmepumpe til jordvarme; den anden tjener som opmagasinering samt værksted og frugtkælder. Endvidere have med græs, urtehave, hønsehus, drivhus og forskellige frugttræer. Huset

er beliggende på 3.592 m² grund hvoraf 354 m² er vej. Opvarmning sker med ovne samt jordvarme, vand fra privat vandforsyningsanlæg og afløb registreret som separatkloakeret.

Det til ejendommen hørende store udhus med dobbelt carport samt brænderum indgår ikke i vurderingen af værditabet, jf. definitionen af en beboelsesejendom i VE-lovens § 6, stk. 3.

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 det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 534 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1319 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nord, nordvest og nordøst for ejendommen. Nærmeste afstand til beplantningsbæltet er 517 m. Det er tvivlsomt, om beplantningsbæltet, når det er vokset op, vil blive tilstrækkeligt højt til at dække for udsynet til solcellepanelerne på bakketoppen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra trappesatsen på 1. sal gennem vinduet mod nord og fra badeværelset. Der er ikke udsyn til solcelleanlægget fra stueetagen.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra gårdspladsen og fra baghaven mod nord. Udsynet er delvis dækket af løvfældende træer og et gammelt maskinskur på naboens grund. Hvor solcellepanelerne ses, er det som en smal stribe henover en bakketop. Området er kuperet.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der lægges vægt på, at der kun er begrænset udsyn til en lille del af solcelleparken og kun fra 1. sal. Der er ikke udsyn fra stueetage samt forhaven mod syd.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 25,7 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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

Taksationsmyndigheden skal – med hensyn til det af ejerne anførte – endvidere bemærke, at Taksationsmyndigheden ikke finder grundlag for at antage, at solcelleanlægget vil medføre en generel forringelse af værdien af husene i det område, hvor ejendommen er beliggende, som kan kræves erstattet efter VE-loven.

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



Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden