



Dato
24. april 2023
J nr.
2022-300
JUON/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Smørpøtvej 6, 7650 Bøvlingbjerg, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Høvsøre III

Taksationsmyndigheden har den 24. april 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 som ændret ved lov nr. 804 af 7. juni 2022 (VE-loven).

Afgørelsen er truffet af formanden Jøren Ullits Riismøller og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

Afgørelse om værditab

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

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 19. januar 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Smørpøtvej 6, 7650 Bøvlingbjerg.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Ny sagkyndig, Morten Hindkjær, deltog i oplæringsøjemed. Fra sekretariatet for Taksationsmyndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejerne var til stede.

For opstilleren Jysk Energi Invest A/S mødte Mads Enevoldsen.
Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende:

- Lokalplan nr. 224 for Lemvig Kommune
- Forslag til kommuneplantillæg nr. 30 til Kommuneplan 2017-29
- Miljøkonsekvensrapport, solceller ved Høvsøre III. Lemvig Kommune, august 2021
- § 25-tilladelse
- Byggetilladelse af 3. marts 2022, Lemvig Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning
- 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

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 der er en bekymring for stor forringelse af herlighedsværdien, da anlægget vil kunne ses på begge sider af vejen ved tilkørsel til ejendommen og de forventer ikke, at beplantningen vil blive så høj, at den kommer til at skærme for anlægget.

Der er endvidere en bekymring for støj- og visuelle gener samt at anlægget vil blive etableret på et fourageringsområde for vildt, som vil forsvinde ved opstillingen af anlægget.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at der er en bekymring for synligheden af anlægget samt at ejendomsværdien vil blive forringet ved et evt. salg.

Lovgrundlaget

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.

Projektet

Projektet består af ca. 70 hektar stort jordbaseret solcelleanlæg med en effekt på mellem 30 – 35 MW, der svare til en årlig strømproduktion på mellem 30.000 – 49.000 MWh/år. Solcellemodulerne opstilles med en højde på maks. 4,2 meter målt fra terræn. Sammen med solcelleparken er der etableret et område til tekniske installationer, som en hovedtransformer og en bygning med en højde på op til 7 meter.

Anlægget opstilles i lige rækker med minimum 4 meter mellem hver række og med en længde på op til 90 meter og som placeres i nord/sydgående retning. Solcellerne monteres på en konstruktion med trackermekanisme, der drejer med solen i løbet af dagen. Solcellepanelerne er antirefleksbehandlet for at reflektere mindst muligt og de monteret solcellepaneler er alle af ensartet udseende.

Der etableres beplantning, der visuelt afskærmer anlægget mod omgivelserne. På grund af eksisterende beplantningsbælter særligt mod nord og øst vil ny beplantning særligt være nødvendigt langs Høvsørevej mod syd af projektområdet og mod vest.

Beplantning etableres i tre rækker med hjemmehørende arter bestående af en blanding af løvfældende og stedsegrønne træer og buske.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi

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.

Ved vurderingen af beboelsesejendommen har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund. Beboelsesejendommen er et fritliggende hus med de til ejendommen hørende nære udendørsarealer. Boligen er opført i 1910, til-/ombygningsår 1999 og er opført i mursten og pudset, malet eternittag og træ/træ-alu vinduer. Boligarealet er registreret til i alt 198 m², heraf 72 m² på første sal. Boligen består af entré med vaskemaskine og tørretumbler og med klinkegulv, køkken med åben forbindelse til spisestue og med klinker-/trægulv, stue med stort vinduesparti og trægulv samt adgang til haven, soveværelse, ekstra værelse/walk inn og badeværelse. Ejendommens første sal består af repos, stue og 3 værelser, hvoraf det ene har udgang til svalegang. Boligens opvarmning sker i form af elvarme, der er alment vandforsyningsanlæg, og afløb er mekanisk rensning med privat udledning.

Ved vurderingen af beboelsesejendommens nære udendørs opholdsarealer, indgår efter Taksationsmyndigheden vurdering det samlede matrikelareal bestående af have, indkørsel og flisebelægning.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesejendommen og tilhørende nære udendørs opholdsarealer lagt vægt på de forhold, der fremgår af ovennævnte beskrivelse, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har endvidere 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 besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet på beboelsesejendommen

Indledningsvis bemærkes det, at vurderingen af værditabet er foretaget på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, Taksationsmyndigheden besigtigede beboelsesejendommen. Det bemærkes endvidere, at Taksationsmyndigheden har inddraget de dele af ejendommen, der er omfattet af værditabsordningen, hvilket omfatter boligen og de nære udendørs opholdsarealer, som redegjort for i forrige afsnit.

Taksationsmyndigheden har foretaget et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og taget hensyn til områdets karakter (herunder om der i området i forvejen er opstillet solcelleanlæg, vindmøller, eller findes andre tekniske anlæg), samt de forventede genevirkninger ved solcelleanlægget, og vurderet, at opstillingen af solcelleanlæg ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 364 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1480 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret sydvest for ejendommen.

Fra boligen er der begrænset udsyn til solcelleanlægget, til dels afskærmet af de høje stedsgrønne træer i den sydlige del af haven. Der er et mindre udsyn til anlægget fra spisestuen og fra dagligstuens vindue mod sydvest og fra det vestvendte vindue. Tilsvarende fra soveværelse og sydvendt værelse.

Fra ejendommens første sal er der et begrænset udsyn til anlægget fra repos, hvor anlægget anes mod sydvest ved tæt placering på skråvinduet, og fra stuen med skråvindue ses anlægget mod sydvest. Tilsvarende udsyn til anlægget mod sydvest fra ejendommens sydvendte værelse.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der ligeledes et begrænset udsyn til solcelleanlægget.

Der er udsyn til eksisterende møller fra køkken, det nordvendte værelse på 1. sal, fra indkørslen og fra den østvendte have. Der er endvidere udsyn til andre møller mod sydøst, som ses fra haven. Fra haven ses der bag ved anlægget 2 møller samt 4 master fra testcenter Høvsøre.

Den visuelle påvirkning fra solcelleanlægget er generelt begrænset fra ejendommen, bl.a. henset til at udsynet til anlægget er delvist afskærmet af egen beplantning samt eksisterende beplantningsbælte på den anden side af marken syd for ejendommen.

Det er samlet set Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning til anlægget fra ejendommen er så begrænset, at det ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen. I denne vurdering er der taget hensyn til, at solcelleanlægget i en fuldt eksponeret vinkel vil være ca. dobbelt så højt, som under Taksationsmyndighedens besigtigelse og som afbilledet i det udarbejdede visualiseringsmateriale, hvor solcellepanelerne er sat i vandret position.

Hvad angår anmelders bekymring over, at anlægget vil kunne ses på begge sider af vejen ved tilkørsel til ejendommen, bemærkes det, at Taksationsmyndighedens vurdering er begrænset til den genepåvirkning, der kan ramme beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer, hvilket ikke indbefatter tilkørselsvejen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være op til 26,1 dB (A). Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få betydning for beboelsesejendommens værdi. Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der var trafikstøj fra den nærliggende landevej. Taksationsmyndigheden skal i forhold til anmelders bekymring over støjpåvirkningens indflydelse på det omgivende dyreliv, bemærke, at myndighedens kompetence er begrænset til den anlægspåvirkning, der rammer beboelsesejendommen og dets nære udendørs opholdsarealer.

Efter beregningerne, som Taksationsmyndigheden har lagt til grund, vil der ikke forekomme genskin på ejendommen.

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 efter tidspunktet for Taksationsmyndighedens afgørelse viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstilleren 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 vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages.

Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl i forbindelse med sagsbehandlingen, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

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. 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.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), kan der anlægges retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden afgørelse er meddelt parterne. 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 retssag 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



Jøren Ullits Riismøller
Formand for Taksationsmyndigheden