

Dato
24. november 2023
J nr.
2022-383

LCH/ANMKR

[REDACTED]

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Tinghusvej 6, 4653 Karise, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Tryggevælde

Taksationsmyndigheden har den 24. november 2023 truffet afgørelse om værditab og salgsoption 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.

Afgørelse om salgsoption

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse vedrørende salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at der ikke foreligger et værditab på ejendommen, og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 19. april 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Tinghusvej 6, 4653 Karise.

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

På vegne af begge ejere var ejeren [REDACTED] til stede.

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. Der blev også foretaget en besigtigelse af alle bygninger beliggende på ejendommens matrikel nr. 1v for at vurdere salgsoptionsens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at der vil være udsyn til anlægget fra ejendommens 1. sal hele året rundt, samt at græsarealer med have, køkkenhave, bålsted m.m. går parallelt med anlægget og derfor vil der være direkte udsyn til anlægget ved ophold i haven. Endvidere udtrykkes der en bekymring for genskin.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at de mister udsynet over marken og kommer til at se ind i beplantning.

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 rved 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 træ-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 deklaraionsbælterne 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 indersiden af beplantningsbæltet. Arealerne under og mellem stativerne med solcellepaneler udlægges med græs, som vil kunne afgræsses af eksempelvis får.

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 en registreret som landbrugsejendom med et samlet jordtilliggende på 70.361 m², heraf vejareal på 1.354 m². Tinghusvej 6 består af hhv. matr.nr. 1d og 1v Tryggevælde Hgd., Karise samt matr.nr. 13d St. Lindeby, Karise. Beboelsesejendommen ligger på matr.nr. 1v.

Ejendommen er opført i 1927 med et bebygget areal på 87 m², 1. sal på 37 m², i alt 124 m² bolig. Der er pudsede facader, termovinduer, ældre cementtegltag og opvarmning sker ved fast brændsel. Afløb til septiktank.

Boligen er indrettet med entre og herfra er der adgang til et fornuftigt brusebadeværelse. Der er et åbent stueplan med køkken og trappe til 1. sal. Fra stueplan er der udgang til henholdsvis have og gårdsplads. 1. sal indeholder repos og der er mindre gennemgangsværelse samt rummeligt soveværelse.

Der er syd for ejendommen etableret nyttehave, legeplads samt opholdsareal.

Ejendommen er i forvejen belastet af, at dens jord og beboelse ligger tæt op af eksisterende jernbane (Østbanen), ligesom der går store højspændingsledninger tæt forbi ejendommen.

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 104,31 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 124,67 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1.036,60 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret syd og sydøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra reposen på 1. sal med vinduer mod syd, hvor solcelleanlægget ses gennem beplantning ved løvfald. Fra stuen, som er østvendt, ses anlægget delvis gennem beplantning, samt ved tæt placering ved vinduerne mod syd, hvor der er 3 vinduer og en dør.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den sydvendte have med nyttehave og legeplads, hvor anlægget ses mod syd og opleves tættere på. Fra den østvendte have er der et begrænset udsyn til anlægget mod syd.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til 4 vindmøller tæt på, elmast og et jernbanelegeme (Østbanen) er meget tæt mod syd og øst. Østbanen placeret ved matriklens østlige skel, og der er baneovergang med bomme umiddelbart nord for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få en betydning for beboelsesejendommens værdi. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på at det primære udsyn til anlægget er fra de nære udendørs opholdsarealer nærmest anlægget med nyttehave, bål- og legeplads, og at udsynet fra boligen er meget begrænset, men dog ses fra reposen gennem løvfældende beplantning. Taksationsmyndigheden har dog samtidig lagt betydelig vægt på, at ejendommen også før opstillingen af solcelleanlægget lå med et meget nært placeret banelegeme, hvor Østbanen kører ca. hver halve time i tidsrummet 05-21.00, samt at der også tidligere var vindmøller placeret tæt på ejendommen. Derudover er der højspændingsledninger og el-ledninger og –master, der går på tværs i landskabet. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning er så begrænset, at den ikke har en betydning for beboelsesejendommen værdi.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 24,1 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få en betydning for beboelsesejendommens værdi. Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der var lidt støj fra vindmølle og fra landevejen, ligesom det bemærkes at Østbanen går langs ejendommen, og anses for at være kilde til en del støj.

Efter opstilleres beregninger angivet i "Bilag 3 Memo" samt "Bilag til bilag 3" 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 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, og salgsoptionens størrelse jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab og salgsoption 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