

Dato
5. december 2022

J nr.
2021-16067
BOM/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Vanghavevej 5, 5580 Nørre Aaby, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Nørre Aaby

Taksationsmyndigheden har den 5. december 2022 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 Bent Ole Gram Mortensen og den sagkyndige Poul Erik Nielsen.

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. lovens § 6 a, stk. 2, nr. 2.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 21. september 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Vanghavevej 5, 5580 Nørre Aaby.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Camilla Riis Gabelgaard.

Ejeren var til stede.

Opstilleren Better Energy Nørre Aaby A/S deltog ikke under besigtigelsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 197 for Middelfart Kommune
- Kommunepantillæg nr. 16 til Kommuneplan 2017-2029
- Afgørelse om ikke VVM-pligt af den 24. marts 2021
- Dispensationsafgørelse for lokalplan nr. 197 af den 16. maj 2022
- Byggetilladelse af 21. juli 2021, Middelfart Kommune

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

- Visualisering udarbejdet den 16. september 2021, før ovennævnte dispensationsafgørelse for lokalplan nr. 197
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Taksationsmyndigheden partshøring af den 28. september 2022 vedr. motorvejsstøj
- Partshørings svar fra opstiller af den 10. oktober 2022 vedr. motorvejsstøj

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. 6k for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at solcelleanlægget vil ødelægge den landlige idyl og have en negativ indvirkning på ejendommens værdi. Udsigten over marker og det vilde dyreliv vil blive ødelagt og derved fjernes charmen ved at bo på landet. Der er en bekymring for støjgener fra får, transformerstationer og den generelle vedligeholdelse af anlægget samt uforudsete gener i form af støj fra vinden i panelkonstruktionerne og den generelle drift af anlægget. Endvidere er der en bekymring for genskin.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han mener, at herlighedsværdien og hyggen ved at bo på landet er blevet ødelagt, samt at de ikke ville have købt huset hvis solcelleanlægget var etableret. Ejeren har tidligere nydt at se rådyrene løbe rundt på markerne, men de er nu forsvundet i takt med etableringen af solcelleanlægget. Ejeren fortæller ligeledes, at han havde indgået en aftale med naboen om at fjerne et beplantningsbælte foran ejendommen, men at det er blevet stoppet, da de ellers ville have fået et frit udsyn til solcelleanlægget. Ejeren fortæller endvidere, at når vinden kommer fra en bestemt retning, så er han generet af forøget motorvejsstøj, da det virker som om, at motorvejsstøjen høres tydeligere, efter at solcelleanlægget er opsat.

Taksationsmyndigheden har den 28. september 2022 sendt partshøring til opstiller, hvor der er anført, at anmelder har gjort gældende under besigtigelsen, at trafikstøjen fra motorvejen er blevet mere tydeligt efter anlægget er blevet opført.

Opstiller har i e-mail af den 10. oktober 2022 anført, at de ingen bemærkninger har til partsindlægget vedr. forøgelsen af motorvejsstøj.

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

Lokalplanområdet ligger nordvest for Nørre Aaby, syd for den fynske motorvej. Lokalplanområdet er på ca. 25 ha. Området er afgrænset ved den fynske motorvej i nord og delvis Vanghavevej i øst.

Mod vest og syd grænser lokalplanområdet op til nabomatrikler med beboelsesbygninger. Ca. 300 m nord for lokalplanområdet ligger Roerslev, herunder Roerslev Kirke. Lokalplanområdet er ikke synligt fra kirken og kirkegården grundet terræn, eksisterende beplantning og bebyggelse.

Området ligger i landzone, og arealerne benyttes i dag til landbrug. Det omkringliggende landskab er ligesom lokalplanområdet primært kendetegnet ved åbne marker og kuperet terræn. Det åbne landskab brydes af beskyttede sten- og jorddiger, hegnsbeplantning og af det beskyttede vandløb Voldby Å. Vandløbet løber langs med lokalplanområdets vestlige afgrænsning, hvorefter det fortsætter mod syd for igen at løbe langs en mindre del af lokalplanområdets østlige afgrænsning.

Projektet

Solcellepark Nørre Aaby består af et 25 ha stort solcelleanlæg, som er beliggende ved Nørre Aaby. Solcelleanlægget består af flere solcellepaneler, som placeres på stativer i lige parallelle rækker, som er orienteret mod syd. Solcellerne er etableret som faste installationer, og anlægget er installeret med en effekt på ca. 22 MWp DC / 18 MW AC. Solcellepanelernes højde i forhold til terrænet varierer men overstiger ikke 3 m. Mindre distributionstransformere har en maksimal højde på 3 m. Distributionstransformerne er tilkoblet en stepup-transformer, som er placeret centralt i området. Stepup-transformeren har en højde på max 5 m.

For at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne, er solcelleanlæggets paneler antirefleksbehandlet. Mindre teknikbygninger og transformere er opført i ensartede materialer og diskrete farver. Arealerne under solcellerne er tilsået med græs og påtænkes afgræsset med får. Der opstilles læskure i det omfang, der er nødvendigt for

dyreholdet. Anlægget vil blive omkranset af afskærmende beplantning, der endnu dog kun består af nybeplantning. Den eksisterende beplantning i kanten af projektområdet er delvist bibeholdt og suppleres med en ny afskærmende beplantning, der forventes at opnå en bredde på mindst 5 m rundt om anlægget. Anlægget er indhegnet med trådhegn på beplantningsbæltets inderside. Trådhegnet er etableret som et bredt masket vildthejn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed.

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 garage og jordtilliggende ud over de nærmeste opholdsarealer.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen: Beboelsesejendommen er et fritliggende enfamilieshus med et samlet grundareal på 1.696 m², heraf vej 0 m². Boligen er opført i 1928. Boligarealet er registreret til i alt 147 m² i to plan. Boligen er opført i mursten, pudset malet og med tegltag samt træ/PVC vinduer.

I syd gavlen er der et igangværende projekt med opsætning af ny gavlbeklædning. Der pågår flere moderniseringsprojekter i boligen.

Boligen består af entré med opgang til første sal, baggang og grovkøkken. Der er et pænt spisekøkken med gulvvarme og en pæn stue med udgang til terrassen, et kontor under etablering samt et pænt badeværelse. Boligens første sal består af 2 soveværelser, hvoraf det ene er med begrænset udsigt til solcellerne.

Opvarmning sker i form af varmepumpe. Der er off. vand, og afløb er spildevandskloakeret. Beboelsesejendommen fremtræder i almindelig stand. Til boligen hører en opmuret garage, der ikke indgår i værdiansættelsen af beboelsesejendommen.

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 110 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 614 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nord for ejendommen.

Fra boligen er der meget begrænset udsyn til solcelleanlægget fra en fordelingsgang og et køkken igennem et beplantningsbælte. Fra boligens 1. sal er der fra et soveværelse frit udsyn til solcelleparken over beplantningsbæltet.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra dele af gårdspladsen igennem beplantningsbæltet.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn fra 1. sal til en mark med en mindre sø, som i dag er erstattet af solcelleanlægget. Derudover var der også udsyn til en motorvej mod nord samt en befærdet hovedvej, en husstandsvindmølle samt tre større vindmøller mod syd til sydøst.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning som følge af solcelleanlægget ikke vil have 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 14 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund at ejendommen i forvejen i høj grad er præget af andre støjgener fra motorvejen mod nord samt hovedvejen mod syd.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 13 timer og 15 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo maj til medio juli i tidsrummet ca. kl. 05:30 til ca. kl. 06:00. Det vil være solpanelerne der er placeret i den østlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

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

Taksationsmyndigheden har vurderet på baggrund af de begrænsede gener og ejendommen forfatning, 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, 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



Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden