

Dato
18. maj 2022

J nr.
2021-11660
LHS/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Bjørnstrupvej 54, Sondrup, 9600 Aars som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Navnsø.

Taksationsmyndigheden har den 18. maj 2022 truffet afgørelse om værditab og salgsoption for ovennævnte beboelsesejendom.

Afgørelsen er truffet af formanden Louise Halleskov og den sagkyndige Frank Elefsen.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 50.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen, dvs. beboelsen og de nære opholdsarealer, er ca. 395.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Du har ret til at få værditabet betalt af Better Energy senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. VE-lovens § 6, stk. 6.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet salgsoptionens størrelse til 495.000 kr., som Better Energy er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Bjørnstrupvej 54, Sondrup, jf. § VE-lovens 6 a, stk. 1, for. Du skal senest den 2. december 2022 meddele Better Energy, om du ønsker at gøre brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftaler du med Better Energy vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption, jf. VE-lovens § 6, stk. 6. Det påhviler dig som ejer at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning. Allerede udbetalt værditabsbetaling for beboelsesejendommen bliver fraregnet ved indfrielse af salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 24. marts 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Bjørnstrupvej 54, Sondrup, 9600 Aars.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Natasha Johnsson.

Ejeren var til stede.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D

6700 Esbjerg

T: +45 3395 5819

E: post@tksm.dk

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 1089, Solcelleanlæg ved Navnsø, Vesthimmerlands Kommune
- Kommuneplantillæg KP17-215-010 for område til etablering af solcellepark
- VVM-screeningsafgørelse af 13. februar 2019, Vesthimmerlands Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabsersatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Visualiseringsbilleder
- Korrigeret visualiseringsmateriale
- 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 matrikel 1b 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 være synligt både fra stue, køkken og gårdsplads samt at anlægget vil være beliggende mindre end 100 meter fra ejendommen.

Lovgrundlaget

Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020 som senest ændret ved lov nr. 738 af 30. maj 2020 om ændring af lov om fremme af vedvarende energi m.v.

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.

Salgsoption

Efter VE-lovens § 6 a, stk. 1 og 2, skal den, der forårsager et værditab på en beboelsesejendom tilbyde ejeren at købe ejendommen ved salgsoption, hvis beboelsesejendommen er helt eller delvist beliggende i en afstand af op til 200 meter fra et solcelleanlæg, og Taksationsmyndigheden har tilkendt værditabsbetaling på over 1 pct. af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan salgsoptionen beløbsmæssigt nedsættes eller bortfalde.

I forbindelse med salgsoption er det ejendommen – ikke blot beboelsesejendommen – som opstilleren af VE-anlægget skal tilbyde at købe, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.,

Opstilleren skal med andre ord tilbyde at købe den parcel (matrikel), som beboelsen er opført på. Er der noteret flere matrikler på ejendommen, er det således kun en delmængde af den samlede ejendom, der indgår i værdiansættelsen af salgsoptionen, inklusive opførte bygninger og anlæg, der er afgrænset ved skellet for den matrikel, hvor beboelsen ligger. De øvrige dele af ejendommen indgår ikke i salgsoptionen.

Ejeren skal senest meddele opstilleren et år efter første producerede kilowatt-time, om ejeren ønsker at gøre brug af salgsoptionen. Tidsfristen er dog for landbrugsejendomme altid mindst 6 måneder og for øvrige ejendomme altid mindst 3 måneder fra det tidspunkt, hvor Taksationsmyndighedens afgørelse efter § 7 foreligger.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse i medfør af VE-lovens § 7, stk. 1, om hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6, skal betale for værditab til ejeren og tilbyde at købe ejendommen ved salgsoption, jf. VE-lovens § 6 a.

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.

Området

Det berørte område udgør et ca. 46 hektar stort område, der ligger i fladt terræn i landzone. Området er beliggende ca. 8 km nordvest for Aars og øst for Navnsø. Området er omkranset af flere læhegn og mod syd grænser området op til Bjørnstrupvej. Det omkringliggende landskab er primært kendetegnet ved åbne marker og vest for området ligger Navnsø, som er udpeget som Natura2000 område. I området er der enkelte landbrugsbygninger, spredt beplantning og læhegn samt en eksisterende vindmølle øst for området. Områdets terræn er jævnt med et svagt fald ind mod den midterste del. I området ligger tre mindre områder med beskyttet natur (sø og mose).

Projektet

Projektet omfatter opstillingen af et ca. 46 ha stort solcelleanlæg beliggende ved Navnsø.

Solcellerne er etableret som faste installationer og anlægget er installeret med en effekt på ca. 37 MW. Anlægget er sydvendt og panelerne er opstillet i lige parallelle rækker. Solcellepanelerne er placeret på stativer og panelerne er antirefleksbehandlet for at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne. Der er opført mindre teknikbygninger og transformere.

Solcelleanlægget er omgivet af afskærmende beplantning. Beplantningsbæltet har en bredde på mindst 5 meter omkring anlægget. Anlægget er indhegnet med trådhegn på beplantningsbæltets inderside, som er etableret med et bredt masket vildthegn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed. Arealerne under solcellerne er

tilsået med græs og påtænkes afgræsset af får og der opstilles læskure i det omfang, det er nødvendigt for dyreholdet. Solcellernes højde i forhold til terræn varierer, men overstiger ikke 3 meter.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

I forbindelse med vurdering af værditabet har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen:

- Beboelsesejendommen er en nedlagt landbrugsejendom med fritliggende stuehus, opført i mursten, kalket og med eternittag. Boligen er opført i 1877 og ombygget i 1979. Boligarealet er på 129 m² heraf 36 m² på 1. sal.
- Ejendommen indeholder stor vinkelstue med synlige bjælker, et værelse, bryggers med oliefyrt og nyere stålskorsten, spisekøkken, entre med trappe til 1. sal, badeværelse med bruseniche og kar og 1. sal med tre værelser samt åbent loftsrum. Det bemærkes, at der er gulvvarme i entre, bryggers og badeværelse.
- Ejendommen har ældre termovinduer i trærammer og en del af dem trænger til udskiftning. Der er enkelt termovindue i plast. Opvarmning sker ved oliefyrt.
- Ejendommens vedligeholdelsestilstand skønnes at være under middel.
- Haven henligger i græs omgivet af store træer.
- Der er egen vandforsyning i form af brønd, og kloakafledning sker via septiktank til opsamlingskølle (gl. ajlebeholder). Grundarealet er 4.481 m².

Taksationsmyndigheden har i forbindelse med vurderingen af værditabet vurderet beboelsesejendommen, som den er defineret i VE-loven, dvs. bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Værditabet er vurderet på baggrund af de forhold, der gjorde sig gældende på det tidspunkt, hvor Taksationsmyndigheden besigtigede ejendommen.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 50.000 kr.

Udsyn

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 108 meter fra beboelsesejendommen, og det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1293 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nordøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til den sydlige del af solcelleanlægget fra mindre pulterkammer/koldrum i stueetagen. Udsynet er skærmet lidt af træer. Fra køkkenet samt et vindue i stuen er der direkte udsyn hen over gårdspladsen og vejen til den sydlige del af anlægget. Fra et mindre værelse på 1. sal er der udsyn hen over vejen til den sydlige del af anlægget.

Fra de primære udendørs opholdsarealer er der udsyn hen over vejen til den sydlige del af solcelleanlægget fra gårdspladsen og indkørslen. Udsynet er delvist direkte og delvist skærmet af træer. Fra græsplænen i haven er der udsyn mellem hus og træer

til en mindre del af anlægget. Fra staldbygning/værkstedsbygning er der udsyn til en mindre del af anlægget hen over vejen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har betydning for beboelsesejendommens værdi. Der er herved navnlig lagt vægt på det direkte udsyn til anlægget fra køkken, et vindue i stuen samt gårdspladsen og indkørslen.

Støj

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 10,8 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den beregnede støjpåvirkning ikke vil få betydning for ejendommens værdi.

Genskin

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 46 timer og 36 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra primo april til primo september i tidsrummet ca. kl. 06:00 til ca. kl. 06:45. Det er solpanelerne, der er placeret i den sydøstlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen er af en meget begrænset karakter.

Samlet vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set medfører et værditab som anført. Der er herved navnlig lagt vægt på den visuelle påvirkning. Der er endvidere lagt vægt på, at der alene er en meget begrænset genskinspåvirkning samt ingen støjgener af betydning.

Taksationsmyndigheden har desuden vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 395.000 kr. værd.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af beboelsesejendommen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af boligen og området ovenfor, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har 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).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at indkaldelsen til - og afholdelsen af - det offentlige møde er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 % af beboelsesejendommens værdi og Bjørnstrupvej 54 ligger inden for en afstand af op

til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 495.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af matrikel 1b.

I forbindelse med vurdering af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen, som er beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund om matriklen i øvrigt:

I salgsoptionen, som i dette tilfælde omfatter hele matr. nr. 1 b, er medregnet samtlige udhuse herunder gl. staldbygning på i alt 250 m² fra 1961, hvor der tillige er ca. 250 m² på 1. sal som lade/maskinhus. Bygningen er opført i mursten og med eternittag. Endvidere er medregnet udhus i form af længe, opført i lecablokke, pudset og med decratag, i alt ca. 120 m² som p.t. anvendes til garager, depot og værksted. Opført i 1877 og senere renoveret og ombygget. To andre bygninger, som fremgår af ejendommens BBR-ejermeddelelse er fjernet fra grunden for mange år siden.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af salgsoptionen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af den samlede ejendom på matriklen, herunder beboelsesejendommen, området, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens og ejendommens generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoptionens størrelse.

Hvis det efter tidspunktet for Taksationsmyndighedens afgørelse viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller 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.

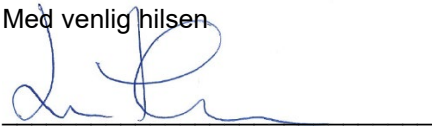
Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Reglerne om klageadgang og domstolsprøvelse fremgår af VE-lovens § 12.

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. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder om ovenstående vurderinger. 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 og salgsoption 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 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 retssag udsættes.

Med venlig hilsen



Louise Halleskov
Formand for Taksationsmyndigheden