

Dato
19. april 2024
J nr.
2020-12438
BOM/ANMKR

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

I har den 8. oktober 2020 anmeldt om værditab og salgsoption vedrørende Hjolde-
rupvej 20, 6392 Bolderslev, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Kassø, her-
efter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Bent Ole Gram Mortensen og den
sagkyndige Anders Kokborg, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i
henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr.
1791 af 2. september 2021 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at anlægget ikke vil medføre et værditab på
beboelsesejendommen.

Salgsoptionsordningen kan kun anvendes, hvis der for ejendommen tilkendes et
værditab. Dermed bortfalder også retten til salgsoption, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

2. Sagens VE-anlæg (gengivet fra VVM-redegørelsen)

Kassø er en solcellepark på ca. 300 hektar solceller. Parken er placeret på et areal
på ca. 340 hektar brutto. Parken blev fuldt ibrugtaget d. 6.4.2023. Der er anvendt
solcelletypen fixed tilt, og solpanelerne har en højde på max. 2,5 meter.

Solcelleanlægget består af 514.304 moduler. Det enkelte panel er ca. 217 cm langt
og 130 cm bredt og er installeret på faste borde i to rækker over hinanden med en
samlet bordlængde på ca. 15 m. Bordene er orienteret mod syd, og hældningen af
panelerne er løftet 25 grader ift. vandret.

Glasset er fremstillet som mikrostruktureret (inverterede mikropyramider) med en
120 nanometer tynd fastbrændt antirefleksbelægning bestående af porøs silicium-
oxid.

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplys-
ninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger som parterne er
fremkommet med under besigtigelsesforretningen og parternes skriftlige indlæg til
sagen.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Taksationsmyndigheden har forholdt sig til parternes bemærkninger. Såfremt indlæggene konkret har givet anledning til bemærkninger fra Taksationsmyndigheden, er disse indsat og behandlet i de relevante dele af afgørelsens begrundelse.

Taksationsmyndigheden har til belysning af anmeldelsen endvidere indhentet dokumentation vedrørende det retlige grundlag for projektet, herunder VVM-redegørelse og -tilladelse, byggetilladelse mv. Der er endvidere indhentet dokumentation fra offentlige registre om ejers ejendom, fra tinglysning.dk og OIS.dk. Disse oplysninger er inddraget i det omfang, det er vurderet af betydning for afgørelsen. Der henvises herom til afgørelsens begrundelse nedenfor.

Se nærmere om den indhentede dokumentation bilag 1 til afgørelsen.

4. Retligt grundlag

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets og salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Opstilleren skal betale et tilkendt værditab til ejeren, jf. § 6, stk. 1.

Ejere skal anmelde krav på betaling af værditab og salgsoption til klima-, energi- og forsyningsministeren inden otte uger efter afholdelse af det offentlige møde, jf. VE-lovens § 9, stk. 7.

Ifølge VE-lovens § 6, stk. 1 skal den, der ved opstilling af anlægget forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi.

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 indgår også de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Værdien af øvrige bygninger og fjernere dele af ejendommen, f.eks. marker, udhuse, staldbygninger mv. indgår således ikke.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndighedens vurdering af, om ejer skal tilkendes et værditab og størrelsen herpå, er baseret på oplysninger om bl.a. anlæggets afstand til beboelsesejendommen, højde, samt de forventede genevirkninger fra anlægget i øvrigt. Lokale forhold kan også influere vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energianlæg.

Til brug for en vurdering af værditabet foretages også en skønsmæssig ansættelse af beboelsesejendommens værdi, baseret på navnlig ejendomspriserne i området og observationerne under besigtigelsen. Denne værdi indgår i den samlede vurdering af værditabets størrelse.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi. Herefter følger en nærmere begrundelse for afgørelsen om værditab.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 930.000 kr. værd i handel ogandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som defineres i VE-loven, VE-lovens forarbejder og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er et fritliggende enfamiliehus, opført i 1850 på 150 m² beboelsesgodkendte kvadratmeter i ét plan. Boligen består af fire beboelsesgodkendte rum]. Beboelsesejendommen fremtræder i almindelig pæn stand. Ejendommen, der er opført i teglsten og tagbelægning i metal, er indrettet med entre/gang med udgang til udhus, stue, soveværelse, stue/værelse, mellemgang, værelse, baggang, badeværelse samt køkken.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, nærmere bestemt de nære havearealer, der fremstår i almindelig stand.

Ydermere er der udhuse på henholdsvis 180 m², 120 m² og 36 m², der dog ikke indgår i beboelsesejendommen.

Jf. BBR er der vandforsyning fra én brønd og afløbsforhold med mekanisk rensning til nedslivningsanlæg. Ejendommen opvarmes ved centralvarme med fyr til fast brændsel (kombifyr).

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesejendommen lagt vægt på forholdene under besigtigelsen som redegjort for ovenfor, området, samt øvrige oplysninger i BBR. Taksationsmyndigheden har endvidere taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

5.2. Vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet på beboelsesejendommen bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller har fået udarbejdet for projektet. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at anlægget ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen. Der er redegjort nærmere i det følgende for de iagttagelser og oplysninger, der er tillagt vægt ved denne vurdering, hvorom det sammenfattende kan anføres, at visuel påvirkning, støj og genskin ikke får betydning for handelsværdien grundet beplantningen.

5.2.1. Visuel påvirkning

I vurderingen af anlæggets synlighed fra beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt vægt på følgende observationer og opmålinger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 204,75 meter for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 175,77 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være 4 meter højt.

Der er begrænset udsyn gennem hegn fra stue og værelse. Fra legeområde i haven er der ligeledes udsyn.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til hustandsvindmøller og højspændingsledninger mod nordvest.

5.2.2. Støjpåvirkning

I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget er beregnet til 32,5 dB (A). Der er ved beregningen ikke taget hensyn til mellemliggende beplantning.

5.2.3. Genskinspåvirkning

I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Ifølge beregningerne vil det årlige genskin fra solcellerne uden foranliggende beplantning udgøre 315 timer på beboelsesejendommen. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden medio marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 6:15 til ca. kl. 7:45 fra solpanelerne. Der er ikke ved beregningerne taget hensyn til mellemliggende beplantning.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

Du kan anmode Taksationsmyndigheden om at genoptage sagen til fornyet behandling. Adgangen til genoptagelse afgøres på grundlag af almindelige uskrevne regler om forvaltningsmyndigheders adgang til genoptagelse, hvorefter myndigheder kan have pligt til at genoptage med henblik på at foretage en ny realitetsbehandling af sagen, hvis der foreligger væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller hvis der fremkommer nye faktiske eller retlige oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysninger havde foreligget i forbindelse med myndighedens oprindelige stillingtagen til sagen.

6.2. Domstolsprøvelse

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen og salgsoptionen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2, 1. pkt. 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.

Med venlig hilsen



Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af vindmøllerne og solcellerne. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Bilag 1

- Lokalplan nr. 121 for Aabenraa Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2015
- Miljøkonsekvensrapport, solceller ved Hjolderup.
- VVM-tilladelse af den 9. marts 2021
- Byggetilladelse af 9. marts 2021 og 29. april 2021, Aabenraa Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Partsindlæg fra ejere af den 23. januar 2023 vedr. skel.
- Nyt notat omkring støjbelastning