

Dato
5. december 2022

J nr.
2021-16334
BOM/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Hovedvejen 131, 5500 Middelfart, 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 solceller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 150.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles solcelleanlæg som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 2.500.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Du har derfor ret til at få værditabet betalt af Better Energy Nørre Aaby A/S senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 3.300.000 kr., som Better Energy Nørre Aaby A/S er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Hovedvejen 131, 5500 Middelfart for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 18. juli 2023 meddele Better Energy Nørre Aaby A/S, om der ønskes at gøres brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftales vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption internt med Better Energy Nørre Aaby A/S. Det påhviler ejeren 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 21. september 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Hovedvejen 131, 5500 Middelfart.

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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
- Kommuneplantillæg 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
- Visualisering udarbejdet den 16. september 2021, før ovennævnte dispensationsafgørelse for lokalplan nr. 197
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption med bilag
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Partshøring af den 22. september 2022.

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. 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 de for 14 år siden flyttede til området for at være tæt på naturen og dyrelivet. Ejendommen ligger højt, og solcelleanlægget vil give visuelle gener. Endvidere er der en bekymring for støj- og genskinsgener samt resonans fra motorvejen. Der er en bekymring for, at ejendommen vil blive svær at sælge, og at den vil miste sin ejendomsværdi.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at ejendommen ligger så højt, at beplantningen rundt om solcelleparken ikke vil komme til at skjule anlægget. Derudover er solcelleparken meget tydelig og dominerende i tilkørslen til ejendommen og de bliver dagligt mindet om, at de er naboer til en solcellepark, da fårene, der anvendes til nedgræsning af arealerne, bræger.

Ejerne fortæller endvidere, at de er generet af forøget motorvejsstøj, da det virker som om, at solcellerne har forstærket lyden. Desuden generes de af genskin, hvor de særligt i deres udestue er generet, til trods for, at der er en hæk.

Taksationsmyndigheden har den 22. september 2022 sendt partshøring til opstilleren, hvor der er anført, at anmelder har gjort gældende under besigtigelsen, at trafikstøjen fra motorvejen er blevet mere tydeligt efter anlægget er blevet opført.

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.

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. § 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 et år efter anlæggets første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, at 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 § 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. § 6 a.

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, hegnsbepantning 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 vildthegn, 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 f.eks. garager.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen: Den vurderede ejendom er en meget velholdt og moderniseret fritidsejendom på 1 hektar og 5.000 m². Boligen er opført i 1906 med til-/ombygning i 1977. Ejendommen er højt beliggende og med adgang fra mindre grusvej. Boligen har et areal på 214 m². Den er med pudsede og malede vægge, tagsten fra 2015 samt nyere træ-alu vinduer. Opvarmning sker via pillefyr og brændeovn. Der er of-fentlig vand og minirensningsanlæg.

Boligens stueetage er indrettet med stor klinkebelagt baggang, stort spisekøkken med klinkegulv, stor vinkelstue med brændeovn og udgang til haven, kontor samt mindre badeværelse. Boligens første sal er indrette med et soveværelse med udsigt til solcellerne fra det ene vindue, soveværelse med klinkegulv og adgang til walk-in,

stort badeværelse med bruser og badekar samt stue med trægulv og udnyttelse til kip.

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 vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 150.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 166 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 665 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nordøst for ejendommen.

Fra boligens stueetage er der udsyn til solcelleanlægget fra en udestue og et fyrrum. Fra boligens 1. sal er der udsyn til solcelleanlægget fra et østvendt værelse igennem et vindue. Fra lejligheden, som i dag udlejes via Airbnb, er der udsyn til solcelleanlægget fra et værelse og et køkken-alrum med stue.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra tilkørslen til ejendommen, to sydvendte terrasser, hvoraf den ene er med swimmingpool, store dele af haven samt fra frugt- og urtehaven øst for ejendommen.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn 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 har en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at solcelleanlægget er visuelt dominerende i tilkørslen til ejendommen, samt at der er en visuel påvirkning flere steder fra ejendommen. Det er dog samtidigt lagt til grund, at ejendommen i forvejen i høj grad er præget af andre tekniske elementer som tre vindmøller, en husstandsvindmølle, en motorvej og en befærdet hovedvej.

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 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 36 timer og 17 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 5:45 til ca. kl. 6:45. Det vil være solpanelerne, der er placeret i den sydlige og østlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen har en begrænset betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har herved lagt vægt på, at genskinspåvirkningen primært vil forekomme om morgenen og have betydning for udestuen, værelset på 1. sal og lejligheden, samt fra de nære udendørs opholdsarealer igennem en hæk.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.500.000 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.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 5, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet, hvis det planlagte solcelleanlæg opstilles. Det fremgår af § 6, stk. 6, at erstatningen forfalder til betaling 8 uger efter taksationsmyndighedens afgørelse jf. § 7, stk. 1.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 % af beboelsesejendommens værdi og Hovedvejen 131, 5500 Middelfart ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 3.300.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens 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 omkring matriklen i øvrigt:

I en af udbygningerne er der indrettet en lejlighed på 73 m², som udlejes med en årlig indtjening på ca. kr.100.000,00. De øvrige udbygninger er indrettet til gildesal, værksted, afdeling til fyrværkerisalg, fyrrum m.m. Ejendommen er med stor have med to terrasser, hvoraf den ene er med swimmingpool.

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

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 og 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.

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