

████████████████████
████████████████████
████████████████████

Dato
13. juli 2023

J nr.
2022-17182
LCH/nasj

På vegne af boet efter ██████████ af Sjellevvej 91, Voldby, 8450 Hammel

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Sjellevvej 91, Voldby, 8450 Hammel, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Voldby

Taksationsmyndigheden har den 13. juli 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 Heidi Thorsen.

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 omkring 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 14. marts 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Sjellevvej 91, Voldby, 8450 Hammel.

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

Ejendommen er taget under skiftebehandling, da den tidligere ejer er gået bort i juli 2022. Som repræsentant og kontaktperson for boet efter ██████████ mødte ██████████. Derudover mødte ██████████, som oplyste også at være arving i boet.

Opstilleren af solcelleanlægget, Better Energy Voldby P/S, deltog ikke i besigtigelsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 403 for Favrskov Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021-32
- Miljøvurderingsrapport - Miljøvurdering og Miljøkonsekvensvurdering (VVM), solcelleanlæg ved Voldby. Favrskov Kommune, marts 2022

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Byggetilladelse af 28. september 2022, Favrskov Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption af 16. juni 2022
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- For produktionslandbrug: Markplan
- Servitut vedr. arealreservation, tinglyst 9. februar 2015
- Mail fra kontaktpersonen af d. 8. august 2022 indeholdende skifteretsattest og skiftefuldmagt
- Mail fra kontaktpersonen af d. 25. september 2022 indeholdende markplan
- Mail fra kontaktpersonen af d. 22. september 2022 vedr. svar på spørgsmål om ejerforhold
- Mail fra kontaktpersonen af d. 20. februar 2023 indeholdende bekræftelse af tilstedeværelse ved besigtigelsen
- Mail fra kontaktpersonen af d. 24. februar 2023 indeholdende kopi af købsaftale vedr. frasalg af jord
- Mail fra kontaktpersonen af d. 1. marts 2023 vedr. fremskaffelse af matrikelkort
- Mail fra kontaktpersonen af d. 14. maj 2023 vedr. nyt matrikelkort og supplerende billeder.

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. 11b 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 solcellerne vil give en begrænsning af udsigten fra beboelsesejendommen, samt at de er bekymrede for øget færdsel på det nye stisystem til solcellerne. Ejeren anfører, at beboelsen ligger syd for anlægget ganske tæt på, og da anlægget ligger op af en bakke, vil der, især indtil bevoksningen er vokset til, være en større risiko for genskin og spejling i solcellerne samt muligvis støj.

Kontaktpersonen har i partsindlægget af d. 4. september 2022 gjort gældende, at jorden tilhørende beboelsesejendommen er bortforpagtet; og at der ikke har været dyrehold på ejendommen.

Kontaktpersonen har ved partsindlæg af 24. februar 2023 oplyst, at hele matrikel 11c samt halvdelen af matrikel 11b er blevet solgt. Ved mail af 14. maj 2023 er der fremsendt nyt matrikelkort for den nye matrikel 11b, som herefter udgør 32.095 m².

Kontaktpersonen oplyser under besigtigelsen, at boligen har været i familiens eje i mange år, og at den tidligere ejer og arvingerne har frygtet solcellerne, fordi huset ligger lavere placeret end panelerne, da disse står højere placeret i terrænet.

Kontaktpersonen har under besigtigelsen gjort gældende, at de oplever genskin fra panelerne, og de fremviser billeder (taget 26. februar 2023) under besigtigelsen. Billederne er efterfølgende fremsendt ved mail af 14. maj 2023. Kontaktpersonen beskriver, at de oplever, at panelerne vender forskelligt ift. vinklerne men anfører, at

det måske skyldes det bakkede terræn omkring beboelsesejendommen.

Kontaktpersonen oplyser endvidere, at de ikke oplever støjgener fra panelerne, fordi der i forvejen var støj fra omkringliggende vindmøller, der beskrives som en brummen.

Kontaktpersonen oplyser under besigtigelsen, at de især oplever gener grundet meget trafik op til boligen, da folk tror, at det er adgangsvejen til solcellerne.

Om de nære udendørsopholdsarealer oplyser kontaktpersonen og arvingen, at gårdspladsen er anvendt som udendørs opholdsareal. Der har tidligere været et haveområde, som nu er vokset til.

Vedrørende den tinglyste servitut om arealreservation for rute 26, fortæller kontaktpersonen under besigtigelsen, at der er planlagt en ny rute 26, som er planlagt til at gå gennem gårdspladsen og boligen. Vejdirektoratet har derfor tinglyst en servitut med arealreservation og byggelinjer på ejendommen. Servituten er tinglyst 9. februar 2015.

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 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.

Projektet

Solcelleparken består af et ca. 55 ha solcelleanlæg beliggende ved Voldby. Anlægget er blevet nettilsluttet d. 14. december 2022. Anlægget består af flere solcellepaneler, der er etableret som faste installationer og placeret på stativer. Solcellerne er

opstillet i lige parallelle rækker orienteret mod syd. Anlægget er installeret med en effekt på ca. 59 MWp DC / 47 MW AC. Panelernes højde i forhold til det kuperede terræn varierer, men overstiger ikke 3,5 meter. Mindre distributionstransformere har en maks. højde på 3,5 meter. Distributionstransformerne er tilkoblet en stepup-transformer, som er placeret centralt i området.

Anlægget er omkranset af et beplantningsbælte, hvor den eksisterende beplantning i kanten af projektområdet er bibeholdt så vidt muligt og suppleret med ny beplantning i en bredde på mindst 5 meter rundt om anlægget. Anlægget er indhegnet med trådhegn på beplantningsbæltets inderside.

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. marker, udhuse, staldbygninger m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen:

Beboelsesejendommen er registreret som et stuehus til landbrugsejendom. Boligen er opført i år 1964. Den er bygget i røde sten med eternittag og har trævinduer og -døre.

Boligarealet er registreret til i alt 124 m², heraf 12 m² på 1. sal. Boligen består af entré med trappe til 1. salen med to værelser, vinkelstue med brændeovn, stort badeværelse med brus og klinkegulv, køkken med udgang til udhusdelen. Beboelsesejendommen fremtræder yderst slidt og bærer tydeligt præg af manglende vedligehold gennem mange år.

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 nærmeste beplantningsbælte er 56 meter, og at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 199 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er i forhold til ejendommen placeret i nord- og nordvestvendt retning.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra stuen, hvor anlægget ses mod nord og nordvest gennem løvfældende beplantning. Fra spisekammeret ses anlægget mod nord gennem løvfældende beplantning samt fra værelset på 1. sal ses anlægget mod nordvest gennem løvfældende beplantning.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den nord-vestvendte gårdsplads, hvor solcelleanlægget ses gennem løvfældende beplantning ved husets gavl. Ved tilkørsel til ejendommen ses solcelleparken mod nord.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til flere møller samt højspændingsledninger og elmaster fra ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil have betydning for værdien af beboelsesejendommen. Ved vurderingen er der særligt lagt vægt på, at udsyn til solcelleanlægget fra boligen er gennem løvfældende beplantning på boligens nord- og vestlige side og ved kig gennem løvfældende beplantning fra den nordvestlige del af gårdspladsen, samt ved tilkørsel til ejendommen. Dertil har også boligens stand, samt den tinglyste servitut på ejendommen særligt betydning for vurderingen af et eventuelt værditab på beboelsesejendommen. På baggrund af ovenstående har Taksationsmyndigheden vurderet, at beboelsesejendommens værdi ikke bliver påvirket, som følge af opstilling af solcelleanlægget.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 33,1 dB (A)

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der er herved navnlig lagt vægt på, at støjforøgelsen ligger noget under miljøstyrelsens grænseværdier, og at der i forvejen var støj fra vindmøller øst for ejendommen.

Efter genskinsberegningerne vil ejendommen ikke opleve genskin fra solcelleanlægget, dog anføres det i i visualiseringsmaterialet, at "*der er vurderet et reelt genskin på ejendommen*". Kontaktpersonen har d. 14. maj 2023 fremsendt billeder taget den 26. februar 2023 på tidspunkterne kl. 11.37 og kl. 11.50, hvor der ses mindre genskin fra nogle af panelerne.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen samlet set ikke vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der er herved navnlig lagt vægt på, at genskinnet er af mindre omfang og at det begrænses af beplantning, som dog er løvfældende, samt at det kommende beplantningsbælte også vil skærme.

Taksationsmyndigheden har samlet set vurderet, at de beskrevne gener 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

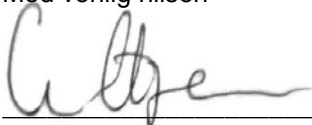
Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Det er dog muligt, at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet, værdien af beboelsesejendommen, og salgsoptionens størrelse jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

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



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden