

Dato
5. december 2022

J nr.
2021-15192
BOM/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Vanghavevej 11, 5466 Asperup, 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 200.000 kr., som kan kræves erstattet, hvis der opstilles solcelleanlæg som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 2.200.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

I 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 Vanghavevej 11, 5466 Asperup for jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

I 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 Vanghavevej 11, 5466 Asperup.

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 [REDACTED] 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 værditabsersatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- 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 ejendommens matrikel nr. 5a 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 ejendommen er beliggende med åbne grænser til omkringliggende marker, hvor markernes vækst og høst samt rådyrenes færden kunne følges, hvilket vil blive spoleret ved opførelsen af anlægget. Udsigten vil blive betydeligt forringet mod vest og nord. Endvidere vil solcelleparken kunne ses ved tilkørslen til ejendommen. Der er en bekymring for, at ejendommen vil blive svær at sælge.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han er meget generet af genskin om aftenen, herunder at han oplever, at han er nødt til at lukke døre og rulle gardiner ned for at formindske genskin igennem ejendommen. Ejeren bemærker ligeledes, at realkreditforeningen efter etableringen af solcelleparken har sat ejendommen som en risikoejendom, samt at han er nervøs for, at den visuelle dominans vil have en betydning for eventuelt nye købere af ejendommen.

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,

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 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. udhuse.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen: Beboelsesejendommen er en pæn fritidsejendom, som er beliggende på en grund på 1 hektar og 8.658 m². Boligen er fritliggende og opført i 1877 og på 196 m². Den er med pudsede og malede vægge, tegltag og trævinduer. Opvarmning sker i form af træpillefyr og brændeovn. Der er off. vand, og afløb er biologisk sandfilter med udledning til markdræn.

Boligen er på en etage og er indrettet med entré, baggang med grovkøkken og vaskesektion med udsigt til solceller og et depotrum. Endvidere er der et stort køkken/alrum med plankegulv, brændeovn og udsigt til haven samt udsigt til solceller ved løvfald. Der er en mindre stue, to badeværelser med gulvvarme, soveværelse hvorfra solcellerne ses, stort værelse hvorfra solcellerne ses samt to værelser.

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 200.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 92,5 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 692 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret vest og nordvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra køkken-alrum med spiseplads og 3 værelser igennem beplantning mod nord samt fra et bryggers med frit udsyn mod vest. Derudover vil der også være en dominerende udsigt fra en gildesal/multirum samt fra et kontor.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra tilkørslen til ejendommen, indkørslen, gårdspladsen, haven, 2 terrasser samt fra flere af bygningerne.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til en mark mod vest, en motorvej mod nord, en vindmølle mod nordøst samt en befærdet hovedvej og 3 vindmøller mod syd.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning 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 dominans flere steder fra ejendommen. Det er dog samtidigt lagt til grund vedr. den visuelle dominans, at ejendommen i forvejen i høj grad er præget af andre tekniske elementer som fire vindmøller, 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 14,2 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 højgrad 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 43 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo marts til ultimo september i tidsrummet ca. kl. 18:10 til ca. kl. 19:30. Det vil være solpanelerne, der er placeret i den vestlige-, sydlige-, sydvestlige- og sydøstlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har herved lagt vægt på, at genskinnet forekommer i sommerhalvåret om aftenen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.200.000 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 da Vanghavevej 11, 5466 Asperup 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 nr. 5a.

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:

Opmuret bygning opført i 1992 på 296 m² med eternittag, som er indrettet med gildesal med trægulv, toilet, kontor m.m. Værkstedbygning med eternittag og solceller på taget og et ældre opmuret maskinhus indrettet til værksted samt dobbelt garage og fyrrum.

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 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.

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