

Dato
5. december 2022

J nr.
2021-16064
BOM/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Vanghavevej 7, 5580 Nørre Aaby, 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 100.000 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 3.500.000 kr., som Better Energy Nørre Aaby A/S er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Vanghavevej 7, 5580 Nørre Aaby 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 Vanghavevej 7, 5580 Nørre Aaby.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

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

Ejeren var til stede sammen med [REDACTED]

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
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Mundtligt partsindlæg fra anmelder af den 16. september 2022
- Partsindlæg til opstiller 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. 6f 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 der er en bekymring for at det visuelle indtryk af ejendommen bliver ødelagt og en frygt for støjgener fra får og transformerstationen samt genskin fra panelerne og de blanke rammer. Der er en bekymring for, at etableringen af anlægget vil have en stor indflydelse på et evt. salg af ejendommen. Endvidere er der en bekymring for øget støjgener fra den nærliggende motorvej.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at herlighedsværdien ved at bo på landet er blevet ødelagt, samt at rådyrene er forsvundet i takt med etableringen af solcelleanlægget. Ejeren fortæller ligeledes, at de er generet af genskin og forøget motorvejsstøj, da solcellerne har forstærket lyden. Ejeren er herved nervøs for de sundhedsmæssige konsekvenser ved at bo tæt på en solcellepark, herunder for den konstante forøgede larm fra motorvejen, der kan give stress og demens.

Ejeren har ved mundtligt partsindlæg af 16. september 2022 gjort gældende, at trafikstøjen fra motorvejen er blevet mere tydelig 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

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 vildthejn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed.

Projektet

Solcellepark Nørre Aaby består af et 25 ha stort solcelleanlæg, som er beliggende ved Nørre Aaby. Solcellerne skal placeres i lige parallelle rækker som er orienteret mod syd. Solcellerne etableres som faste installationer og anlægget installeres med en effekt på ca. 22 MWp DC / 18 MW AC. Solcellepanelernes højde i forhold til terrænet vil variere, men vil ikke overstige 3 m. Mindre distributionstransformere vil have en maksimal højde på 3 m. Distributionstransformerne tilkobles en stepup-transformer, som placeres centralt i området. Stepup-transformeren vil få en højde på max 5 m.

Anlægget vil være sydvendt og solcellepanelerne opstilles i lige, parallelle rækker. Solcelleanlægget består af flere solcellepaneler, som placeres på stativer. For at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne, anti-refleksbehandles solcelleanlæggets paneler. Mindre teknikbygninger og transformere, opføres i ensartede materialer og diskrete farver. Arealerne under solcellerne vil blive 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. Den eksisterende beplantning i kanten af projektområdet bibeholdes så vidt muligt og suppleres med en ny afskærmende beplantning i en bredde på mindst 5 m rundt om anlægget. Anlægget indhegnes med trådhegn på beplantningsbæltets inderside. Trådhegnet vil blive etableret som et bredt masket vildthejn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Taksationsmyndighedens 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 udhuse m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen: Beboelsesejendommen er en meget velplejet fritidsejendom, som er beliggende på en grund på 1 ha. og 5.340 m². Boligen er fritliggende og opført

i 1897/2009 på 275 m² fordelt på 2 plan. Den er opført i mursten med tegltag og opvarmet med jordvarme, solceller og brændeovn. Der er off. vand, og afløb er spildevandskloakeret.

Boligens stueetage er indrettet med stor baggang med gulvvarme, entré med klinkegulv, vikualierum og teknikrum. Endvidere er der et pænt spisekøkken med klinkegulv, brændeovn og direkte adgang til spisestuen. Endvidere forefindes to pæne stuer med udgang til terrasse og soveværelse samt toilet og gæstetoilet/badeværelse.

Boligens første sal er indrettet med to store værelser med trægulve med begrænset udsigt til solcellerne. Endvidere rummer etagen stue/fordelergang og badeværelse med bruser samt to disponible rum.

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 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 105 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 665 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nord for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget primært i vinterhalvåret igennem beplantningsbæltet fra et soveværelse, et badeværelse, en entre med trappeopgang samt fra køkkenet.

Fra boligens 1. sal er der udsyn til solcelleanlægget primært i vinterhalvåret igennem beplantningsbæltet fra et værelse i gavlen samt fra et badeværelse, hvor der også er udsigt til egne solceller.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget primært i vinterhalvåret igennem beplantningsbæltet fra indkørslen, en lade med depot, garage og gårdsplads.

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 og støj fra en motorvej mod nord samt en befærdet hovedvej mod syd.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at der er en visuel påvirkning, primært i vinterhalvåret, fra tilkørslen til ejendommen samt fra gårdspladesen igennem et beplantningsbælte. Det er dog samtidigt lagt til grund, at ejendommen i forvejen er præget af andre tekniske elementer som en motorvej.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 14,6 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 6 timer og 40 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra medio maj til ultimo juli i tidsrummet ca. kl. 05:30 til ca. kl. 06:15. Det vil være solpanelerne, der er placeret i den 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 vil forekomme meget begrænset om sommeren igennem et beplantningsbælte.

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. Hvis anlægget ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 % af beboelsesejendommens værdi og Vanghavevej 7, 5580 Nørre Aaby ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 3.500.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel nr. 6f.

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: Der er store og gode udbygninger med pudsede vægge og eternittag, som er indrettet til værksted, garage, maskinhus. I en særskilt bygning er det indrettet bokslejeafdeling med ca. 30 bokse i flere størrelser. Indtægten herfra er ca. kr. 50.000 p.a.

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