

Dato
19. april 2024
J nr.
2020-12869
BOM/ANMKR

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

Du har den 21. oktober 2020 anmeldt om værditab og salgsoption vedrørende Hjolderupvej 4, 6392 Bolderslev, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Kassø, herafter 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 vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 50.000 kr. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 425.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. Du har derfor ret til at få værditabet betalt af European Energy A/S, som opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 1. Betalingen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 475.000 kr., som opstiller er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 19. juli 2024 meddele opstiller, at du vil anvende salgsoptionen. Fristerne følger af VE-lovens § 6a, stk. 5.

Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning, jf. bemærkningerne til § 6a i forslaget til VE-loven. Udbetalt værditab vil blive modregnet i salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 2. pkt.

Det fastsættes som vilkår for salgsoptionen, at:

- *Ejer skal drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen.*

Vilkåret er fastsat med hjemmel i VE-lovens § 7, stk. 1, forudsætningsvist, hvorefter Taksationsmyndigheden beslutter salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, baseret på et øjebliksbillede af ejendommens stand på besigtigelsestidspunktet.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

sestidspunktet. Med vilkåret om at drage omsorg for ejendommen frem til overtagelesdagen, varetages et hensyn til at sikre overensstemmelse mellem forudsætnin-gerne bag vurderingen og forholdende på det senere tidspunkt, hvor opstiller eventuelt overtager ejendommen.

Det bemærkes, at vilkår for salgsoptionens indfrielse aftales mellem ejer og opstiller, jf. VE-lovens § 6a, stk. 6, 1. pkt.

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 oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger, som parterne er fremkommet med under besigtigelsesforretningen og parternes skriftlige indlæg til sagen.

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, og tilbyde at købe ejendommen ved tilkendt salgsoption, jf. § 6 a.

Ejere skal anmelde krav på betaling af værditab og salgsoption til klima-, energi- og forsyningsministeren inden 8 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.

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 seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle eller 200 meter fra nærmeste solcelleanlæg, og Taksationsmyndigheden har tilkendt værditabsbetaling på over 1 procent 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 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. Denne delmængde af ejendommen omtales herefter ”beboelsesmatriklen”.

Ejeren skal senest tre måneder fra det tidspunkt, hvor taksationsmyndighedens afgørelse efter § 7 foreligger, meddele opstilleren, at ejeren ønsker at gøre brug af salgsoptionen.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndigheden 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 på vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energi-anlæg.

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. Salgsoption værdisættes på tilsvarende måde for beboelsesmatriklen.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi samt værdien af beboelsesmatriklen til brug for afgørelsen om salgsoption. 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. 425.000 kr. værd i handel og vandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som definereret i VE-loven, VE-lovens forarbejder og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er et fritliggende enfamilieshus opført i 1900 på 237 beboelsesgodkendte kvadratmeter fordelt på to plan. Boligen består af seks beboelsesgodkendte rum. Beboelsesejendommen bærer præg af manglende vedligeholdelse.

Ejendommen er opført i røde teglsten og fremstår med bølgeeternitplader på taget. Huset indeholder i stueetagen entre med trappe til tagetagen, bryggers med oliefy, stort spisekøkken, stue med udgang til terrasse/haven soveværelse, badeværelse. Tagetagen indeholder repos, stue/værelse, 2 værelser samt opbevaringsrum.

Til beboelsesejendommen henregnes endvidere de nære udendørs opholdsarealer, nærmere bestemt de nære havnearealer.

Jf. BBR er der vandforsyning fra et enkeltindvindingsanlæg, afløb med mekanisk rensning og nedsivningsanlæg. Beboelsen opvarmes ved centralvarmeanlæg med fyr til flydende brændsel.

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).

5.1.2. Beboelsesmatriklen

Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesmatriklen på matrikel nummer 34, hvor beboelsesejendommen er opført, er ca. 475.000. kr. værd i handel og vandel.

Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi på besigtigelsestidspunktet af beboelsesmatriklen, som definereret i reglerne om salgsoption, VE-lovens forarbejder og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit 4. I forbindelse med vurderingen af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen beskrevet ovenfor til grund.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesmatriklen taget hensyn til beliggenhed og karakter, boligens og matriklens (inklusive bygninger) generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen.

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 ud-

arbejdet for projektet. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at anlægget vil medføre et værditab på beboelsesejendommen 50.000 kr. 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 ejendommens værdi og værditab bl.a. reflekterer vedligeholdelsesstanden.

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 177,47 meter, og at anlægget er placeret nord, nordøst, øst, sydøst, syd, sydvest og vest for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 161,36 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet bliver fire meter højt.

Fra den vestvendte stue på 1. sal ses anlægget tydeligt gennem beplantning, og ved løvfald vil udsynet blive lidt tydeligere.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra indkørslen og have. Fra den nordvendte indkørsel ses anlægget mod vest gennem beplantning og fra den vestvendte have ses anlægget gennem beplantning og ved løvfald. Den visuelle påvirkning har nogen betydning for handelsværdien.

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 dB (A). Støjpåvirkningen har mindre betydning for ejendomsværdien.

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 151 timer på beboelsesejendommen. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden medio marts til ultimo september tidsrummet ca. kl. 6:15 til ca. kl. 7:45 fra solpanelerne. Genskinnet har mindre betydning på grund af 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 om salgsoptionen og salgsoptionens størrelse, 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 Hjølderup.
- 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
- Nyt notat omkring støjbelastning