



Dato
30. april 2020

J nr.
2019-83392

OTE/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Næssundvej 225, 7970 Redsted M, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Næssundvej

Taksationsmyndigheden har den 30. april 2020 truffet afgørelse om værditab vedrørende ovennævnte beboelsesejendom i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), jf. lovbekendtgørelse nr. 125 af 7. februar 2020.

Afgørelsen er truffet af formanden Ole Terkelsen og den sagkyndige ejendomsmægler Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 100.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis solcelleanlægget opstilles som planlagt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 910.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 12. august 2019 samledes Taksationsmyndigheden på Næssundvej 225, 7970 Redsted M.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Anne Mette Kristensen.

Ejeren var til stede.

For opstilleren Solar Park Næssundvej ApS mødte Mikael Espersen Lysdahl.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 58 for Morsø Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013 - 2025
- Afgørelse om VVM af 7. juni 2018
- Ejers anmeldelse af krav om værditabserstatning
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger fra Den Offentlige Informationsserver, OIS.dk
- Detaljeret oversigtskort (matrikelkort)
- Besigtigelsesmateriale inklusive visualiseringsbilleder og genskinsberegninger
- E-mail fra European Energy A/S af 28. august 2019 med svar på spørgsmål fra Taksationsmyndigheden
- Skrivelse fra Teknologisk Institut af 26. august 2019 med titlen "Tillæg til rapport om refleksion fra solcelleanlæg" (bilag til e-mail af 28. august 2019)

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

T: +45 78729130
E: post@tksm.dk

- Memoer fra European Energy A/S af 23. august (bilag til e-mail af 28. august) og 10. oktober 2019 begge med titlen "Beregning af genskin fra solcelleanlæg på Næssundvej"
- Rapport af 27. marts 2020 udarbejdet af FORCE Technology med titlen "Støj-kortlægning for 3 MW transformere ved solcelleanlæg på Morsø"
- Redegørelse for totalrenovering af ejendommen udleveret af ejer under besigtigelsen samt opdateret BBR-meddelelse fremsendt af ejer efter besigtigelsen
- Partsindlæg fra ejer af 6. april 2020

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejer har i anmeldelsen som begrundelse for, hvorfor beboelsesejendommen vil tabe værdi, henvist til følgende: "Indlemmes av Solceller på 3 sider av eiendommen. Får baksiden og fra siden av solcellerne mot oss. Herlighetsverdi. Utsikt til Limfjorden og Thyholm forsvinner. Salgsverdi tap." Ejer har i partsindlæg af 6. april 2020 anført følgende:

"1: Støj. Vi er mer bekymret av vindstøj som blæser gjennom solcellene, tenker da på hylene av vind.

2: Høyde forskjell mellom våres eiendom marken som solcellene står på. Når vi står på våres plen så er vi en til en og en halv meter høyere slik at vi vil se over den beplantning som eventuelt kommer om 4-5 år, både mot øst, sydpøst, syd og sydvest.

Fra terrassedør vil vi se mye mer hele året av deiise svarte solceller.

3: Trær mot øst, sydpøst vil ikke dekke noe særlig av våres utsyn mot solcellene da det ikke er særlig mye blader på dem gjennom året.

Vi vil også bli belastet på vest siden da der ikke er særlig beplantning.

4: Det er også en forandring med solceller som ikke var i den opprinnelige plan/byggesøknad, da det nå er solceller på begge sider av panelene.

5: Eiendommen vil etter våres oppfatning være verdiløs "IKKE SALGBAR"

Det af ejer anførte under besigtigelsen var i det væsentlige i overensstemmelse med de skriftlige indlæg.

Opstiller har under besigtigelsen oplyst, at beplantningsbæltet vil blive plantet i skel. Opstiller har ved e-mail af 28. august 2020 på Taksationsmyndighedens forespørgsel oplyst, at det er anlægsejer, der har vedligeholdelsespligten af beplantningen (læbælterne). Opstiller har oplyst, at det som udgangspunkt tager 3-4 år, før beplantningsbæltet er tilvokset. Enkelte steder kan det tage op til 5 år afhængig af vind og vejr. Opstiller har oplyst, at anlægget om vinteren vil være mere synligt, da meget af beplantningen taber løvet. Dog mindskes synligheden af det 10 meter brede bælte med flere rækker af beplantning, hvorfor der også om vinteren opnås en sløring af anlægget.

Opstiller har som bilag til e-mailen bl.a. fremsendt et memo af 23. august 2019 samt et dokument dateret den 26. august 2019, der begge angår refleksion fra solcelleanlægget. Af det sidstnævnte dokument, der er udarbejdet af Teknologisk Institut, fremgår:

”Efter at have set fremsendt materiale til lodsejere, samt erfaret fra European Energy at der hele vejen rundt om anlægget vil blive etableret et mindst 3 m højt lystæt og stedsegrønt hegn, finder Teknologisk Institut det vigtigt at fremkomme med følgende bemærkninger til den gennemførte analyse af genskin vi har udført på anlægget:

- a. De beregninger som ligger til grund for tabellerne over varighed af genskin er ”worst-case” scenarier hvor der ikke er taget hensyn til hække eller andre forhindringer, hvilket er også nævnt i rapporten til European Energy.
- b. De fremsendte programudskrifter til de enkelte lodsejere er udklip fra den samlede analyse og er derfor ikke retvisende for hele anlægget. (De viser kun rå data for den vestlige del)
- c. Da normal øjenhøjde er betydeligt lavere end 3 m, vil en tæt beplantning umiddelbart afskærme alle beregnede observationspunkter fra at kunne se direkte mod anlægget. De anvendte panoramafotos har en kamerahøjde på 1,7 m. På sin vis gør dette forhold beregningen irrelevant da al udsyn til anlægget, og dermed genskin, er blokeret.
- d. Bedømt ud fra panoramafotos ligger de lavtliggende og teoretisk mest berørte ejendomme (se figur med punkt 4 og 5) desuden meget beskyttet af bygninger og træer og vil ikke kunne se solcelleanlægget fra observationspunktet.”

Opstiller har desuden i et memo af 10. oktober 2019 om beregning af genskin fra solcelleanlægget anført:

”Selvom det i præciseringen af 23. august bliver fremført, at opførelsen af et beplantningsbælte omkring solcelleparken vil eliminere genskinsgener for alle naboer, bliver der i dette memo ikke gjort rede for de faktiske forskelle i terræn på de mulig genskinsproblemer.

European Energy har efterfølgende sammenholdt det billedmateriale der er genereret ifm. visualiseringerne, m.h.p. at identificere de forhold hvor beplantningsbæltet ikke fuldstændigt afskærmer udsyn til solcelleanlægget og hvor det derfor ikke kan forlods udelukkes at genskinsproblemer kan forekomme.

Den fotodokumentation der er udarbejdet ifm. visualiseringerne er gennemgået, og der er således i et enkelt tilfælde identificeret et fortsat indkig fra naboadressen ind mod solcelleanlægget.”

Den ejendom, fra hvilken man ifølge memoet – på trods af beplantningsbælte – vil kunne se solcelleanlægget og vil blive udsat for gener fra genskin, er ikke Næssundvej 225.

Opstiller har fremsendt en rapport dateret den 27. marts 2020 udarbejdet af FORCE Technology, som kortlægger støj fra solcelleanlægget. Det fremgår af rapporten, at målinger og beregninger er foretaget i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 6/1984 og nr. 5/1993 om ekstern støj fra virksomheder. Det anføres bl.a. i rapporten, at solcelleparkens signifikante støjkluder er de 9 transformerstationer, der vil blive fordelt rundt på området. Transformerstationerne har hver to blæserenheder, som

tændes, når transformestationen bliver varm. Dette vil følge produktionen og omgivelsestemperaturen. Der er ikke mulighed for at begrænse blæserenhedernes drift til kun at operere i dagperioden, hvorfor beregningen i rapporten bygger på en antagelse om, at alle blæsere er tændt altid. Det bemærkes i rapporten, at de typisk kun vil være tændt midt på dagen, når produktionen er stor, men at beregningen baseres på, at transformestationerne opererer alle ugens syv dage, hele året og 24 timer i døgnet.

Der fremgår af rapporten, at FORCE Technology har foretaget måling på en transformestation, og at lydeffekten fra denne er brugt for alle ni transformestationer i beregningen. Transformestationen, der blev udvalgt til måling, var den af de på daværende tidspunkt opstillede transformestationer med størst last. Målingen blev foretaget midt på dagen den 7. marts 2020. For at efterligne den værst tænkelige situation (varm sommerdag), blev blæserne til køling af anlægget manuelt aktiveret og holdt tændt under hele målingen. Støjen fra blæserne viste sig at være omtrent 20 dB kraftigere end støjen fra selve transformeren. Der blev ikke foretaget en egentlig baggrundsstøjmåling. Der fandtes i området en skydebane, en grusgrav og en række vindmøller, men disse støjklæder var ifølge rapporten i så stor afstand, at de ikke påvirkede målingen. Vinden på måledagen var under 5 m/s, og der var varierende skydække.

Modtagerpunkterne blev valgt som matrikelskel for ejendomme med begrænset udstrækning. For store matrikler blev beregningspunktet fastsat til 15 meter fra beboelsen. Støjtallene vedrørende Næssundvej 225 fremgår under Taksationsmyndighedens vurdering.

Taksationsmyndighedens afgørelse

Lovgrundlaget

Efter VE-lovens § 6, stk. 1 og 4, skal den, der ved opstilling af solcelleanlæg forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Det fremgår af VE-lovens § 6, stk. 2, at en beboelsesejendom skal forstås som fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen.

Taksationsmyndigheden træffer på baggrund af en individuel vurdering afgørelse om værditabets størrelse, jf. § 7, stk. 1.

Taksationsmyndigheden skal foretage et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold. Taksationsmyndigheden tager 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 samt de forventede genevirkninger ved solcelleanlægget.

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at annonceringen af det offentlige møde samt afholdelsen af mødet er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Området

Det berørte område, som udgør ca. 50 ha, ligger omkring 400 meter syd for Sønder Herreds Plantage med Redsted og Vils som de nærmeste byer. Området afgrænses mod nord af Næssundvej. Mod vest afgrænses det af Malhøj, og mod syd og øst afgrænses det af matrikelskel i markparcellerne. Landskabet i og omkring området består primært af opdyrkede landsbrugsarealer. Langs en del af den østlige afgrænsning af området ligger et mindre areal med bevoksning og mindre søer og vådområder. En del af dette område er beskyttet natur.

I den nordøstlige del af området foregår der råstofgravning, som skal afsluttes, inden solcellerne kan stilles op. Der ligger tillige råstofvindingsområder i den vestlige del af Sønder Herreds Plantage og syd for plantagen. I den vestlige del af Sønder Herreds Plantage og vest for plantagen er opstillet seks vindmøller med en totalhøjde på 150 meter, som tydeligt ses fra dele af det berørte område. Der ses også på længere afstand vindmøller mod syd. Der er højspændingsledninger i området.

Det omkringliggende landskab fremstår således som et landbrugslandskab, der har et vist præg af tekniske anlæg på grund af højspændingsledninger og vindmøller samt råstofgraveområder. Landskabets præg af tekniske anlæg øges med solcellerparken.

Projektet

Det fremgår af plangrundlaget, at solcelleanlægget bygges på et ca. 50 ha stort areal beliggende på matriklerne 6e, 7f, 8f og 9h, Sindbjerg By, Redsted i Morsø Kommune.

Ifølge oplysningerne fra opstiller anvendes til anlægget 375 Watt faste paneler fra producenten Risen. Panelerne placeres i sydvendte rækker med 25 grader fast hældning fra vandret. Deres maksimale højde er på 2,5 meter over terræn. Der opstilles 80184 moduler med en rækkeafstand mellem panelerne på ca. 4 meter.

Glastypen på modulerne er tempereret AR glas, som er antirefleksbehandlet samt overfladebehandlet mod støv. Lysreflektansværdien for solcellepanelerne er på maksimalt 7 %.

Der opføres 9 transformerkiosker med en maksimal højde på 3 meter over færdigreguleret terræn. Der installeres 257 inverttere, som er placeret under solcellemodulerne.

Det fremgår af lokalplanen, at der omkring anlægget skal etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte. Beplantningsbæltets endelige højde skal være på minimum 3 meter. I beplantningen skal anvendes stedtypiske træer og buske.

Der etableres ny beplantning i det omfang, at den eksisterende beplantning ikke lever op til kravene i lokalplanen. Ifølge oplysningerne fra opstiller vil det som udgangspunkt tage 3-4 år, før beplantningsbæltet er tilvokset, men det kan enkelte steder tage op til 5 år. Opstiller har vedligeholdelsespligt med hensyn til hele beplantningsbæltet.

Beboelsesejendommen

Beboelsesejendommen er en højtbeliggende bolig, som er opført i 1930, men inden for de seneste år er totalt ombygget. Den nye bolig er opført på den eksisterende

sokkel. Boligen er opført med ydermur i hvidmalede klinkebeklædte brædder og med sort stålpladetag. Der er forberedt til at bygge ydermur op i mursten. Boligarealet er på 104 m².

Boligen indeholder stue i åben forbindelse til køkken, to værelser, soveværelse, bryggers / entre samt badeværelse med bruseniche og skabsarrangement. Der er gulvvarme i bryggers og badeværelse. Der er træ-termovinduer. Opvarmning sker p.t. ved elvarme. Ejendommen er tiptop isoleret. Boligen fremstår som ny.

Grundarealet er på 3.731 m². Haven henligger med græs. Gårdspladsen og indkørslen er belagt med grus.

Der er egen vandforsyning på ejendommen fra egen vandboring. Der er lavet ny opsamlingsstank til spildevand på 5.000 liter.

Der er fjordudsigt mod syd fra såvel boligen som fra gårdspladsen.

Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommen omfatter alene bebyggelse, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, samt udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det fremgår af forarbejderne til VE-loven, at vurderingen af værditabet på ejendommen skal foretages på baggrund af ejendommen, som den forefindes på tidspunktet for afholdelse af det offentlige møde om opstilling af solcelleanlægget. Taksationsmyndigheden bemærker, at boligen ifølge den opdaterede BBR-meddelelse blev ombygget i 2019, men at ombygningen ifølge det af ejer oplyste blev igangsat lang tid før det offentlige møde.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlægget vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel vil blive placeret ca. 46 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel vil blive placeret i en afstand af ca. 678 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget og beplantningsbæltet vil omkranse ejendommen mod øst, syd og vest.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering ud fra visualiseringsmaterialet samt besigtigelsen, at der fra boligen vil være udsyn til store dele af solcelleanlægget fra stue og køkken (ud af fire vinduer og en terrassedør) samt soveværelse og eventuelt et andet værelse. Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at den eksisterende bevoksning navnlig ved løvfald alene i begrænset omfang skærmer for solcelleanlægget. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der inden for en kortere årrække vil være etableret et beplantningsbælte, men har også lagt til grund, at dette som følge af niveauforskelle ikke fuldstændigt vil skærme for udsynet til solcelleanlægget mod syd, ligesom det ud fra det oplyste ikke kan udelukkes, at der navnlig i vinterhalvåret vil kunne være et begrænset udsyn til solcelleanlægget gennem beplantningen.

Fra de primære udendørs opholdsarealer vil der fra gårdspladsen og haven på sydsiden af ejendommen være udsyn til solcelleanlægget i et mere begrænset omfang end inde fra boligen, idet boligen ligger højere. Det bemærkes, at fotostandpunktet i

det fremsendte visualiseringsmateriale er placeret umiddelbart foran have- / terrassedøren.

Ved tilkørslen til ejendommen vil solcelleanlægget være dominerende.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning vil få betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen tillagt det betydning, at beboelsesejendommen fremover vil blive omkranset af solcelleanlæg og beplantningsbælte mod øst, syd og vest – og som hidtil af Næssundvej mod nord. Hvor der i dag fra ejendommen er udsigt mod syd over de åbne marker og ned til fjorden, vil solcelleanlæg og beplantningsbælte fremover være dominerende.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 31,5 dB (A). Taksationsmyndigheden har noteret, at der i støjkortlægningsrapporten er angivet en usikkerhed på 2,3 dB. Taksationsmyndigheden bemærker, at myndigheden under besigtigelsen noterede, at der er tydelig trafikstøj fra landevejen (Næssundvej) på nordsiden af ejendommen.

Efter beregningerne ville det årlige genskin på ejendommen uden foranliggende beplantning kunne udgøre godt 91 timer. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra ultimo marts til medio september i tidsrummet ca. kl. 05:15 til ca. kl. 06:45 samt medio april og ultimo august i tidsrummet ca. kl. 18:30 til ca. kl. 19:00. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der også efter etablering af beplantningsbæltet i et mere begrænset omfang vil kunne forekomme en genskinspåvirkning, jf. det ovenfor anførte om udsynet til solcelleanlægget fra boligen og udendørsarealerne. Taksationsmyndigheden har dog også lagt vægt på, at beplantning i højere grad vil skærme for udsynet til solcelleanlægget mod øst end mod syd, og at det forventes at være solcellepanelerne, der er placeret øst for ejendommen, der vil kunne forårsage genskin.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab som anført.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 910.000 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 orienteringsmødet (vurderingstidspunktet).

Vurderingen af beboelsesejendommen indgår også i vurderingen af, hvor stort værditabet er.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 4, 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 ved montering af det første solcellepanel i projektet.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det efter opstillingen af solcelleanlægget viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstilleren 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 kan 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 lægge sag an udsættes.

Hvis solcelleanlægget ikke opstilles inden for 3 år efter afholdelse af det offentlige orienteringsmøde, kan beboelsesejendommens ejer eller opstilleren anmode Taksationsmyndigheden om at foretage en ny vurdering af værditabets størrelse på baggrund af forholdene på opstillingstidspunktet, jf. VE-lovens § 10, stk. 3.

Vejledning om mulighederne for efterprøvelse af Taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge sag mod opstilleren f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen, jf. VE-lovens § 12, stk. 2. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod anmelder af krav om erstatning for værditab. 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.

Søgsmål, som vedrører Taksationsmyndighedens iagttagelse af regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehandlingsfejl), anlægges 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.

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af solcelleanlægget. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Med venlig hilsen



Ole Terkelsen
Formand for Taksationsmyndigheden