

██████████
██████████
██████████

Dato
12. juli 2022

J nr.
2019-82804

LHS/ANMKR

Taksationsmyndighedens afgørelse (efter genoptagelse) om værditab vedrørende beboelsesejendommen Malhøj 11, 7970 Redsted M, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Næssundvej

Taksationsmyndigheden har den 12. juli 2022 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 Louise Halleskov og den sagkyndige ejendomsmægler Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 45.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvoraf de 20.000 kr. allerede er udbetalt. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 575.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 4.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Opstilleren European Energy rettede ved e-mail af 25. november 2021 henvendelse til Taksationsmyndigheden vedrørende solcelleprojektet ved Næssundvej.

Det fremgår af henvendelsen, at det havde vist sig, at det tidligere besigtigelsesmateriale ikke gav det fulde billede af, på hvilke tidspunkter genskin optræder i relation til ejendommen Malhøj 11, 7970 Redsted M. Der var alene udarbejdet en grafisk kalender for genskin i kategorien grøn, og det har vist sig, at genskin i kategorien gul kan optræde på andre tidspunkter. European Energy har på den baggrund fremsendt revideret besigtigelsesmateriale med tilføjelse af, hvornår genskin i kategorien gul optræder.

Der er i det reviderede besigtigelsesmateriale ikke foretaget ændringer med hensyn til det samlede årlige antal genskinstimer, eller i hvilke tidsrum det grønne genskin kan forekomme. Efter beregningerne ville det årlige genskin på ejendommen uden foranliggende bevoksning kunne udgøre ca. 65 timer. Det grønne genskin kan forekomme i perioderne fra ultimo april til medio august i tidsrummet ca. kl. 17:00 til ca. kl. 19:00.

Det er i det reviderede besigtigelsesmateriale præciseret, at det gule genskin kan forekomme i perioderne fra medio april til medio august i tidsrummet ca. kl. 6:00 til ca. kl. 6:45.

European Energy har ønsket en vurdering af, om de nye oplysninger kan medføre, at Taksationsmyndigheden finder anledning til at genoptage sagen.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

Ejeren har ved e-mail af 15. december 2021 fremsendt følgende skriftlige partsindlæg:

"Kommentarer til Taksationsmyndighedernes afgørelse:

- Genskin siges kun at forekomme i anlæggets sydvestlige del og i ca. 65 timer i grøn niveau. Der er overhovedet ikke taget hensyn til morgensolen i alle sommermånederne, der leverer genskin i ca. 2 timer i månederne fra april til og med august/september, dvs. ca. 6 måneder af 2 timer = 300-350 timers genskin i mindst gul niveau i anlæggets sydøstlige del.
- Ejendommen er indrettet som en hesteejendom, og som sådan er udearealerne også et naturligt opholdssted. Ved hestehold kunne man få køre af markvejen op til Næssundvej og over i Sindbjerg Plantage. Den mulighed eksisterer ikke mere, da den nyanlagte sti på sidste del af strækningen kun er ½ m bred, hvilket umuliggør kørsel med hestevogn. Det mener jeg vil forringe mulighederne for at sælge til hestefolk.
- Anlægget ses ikke meget, hvis man opholder sig INDE i beboelsen, men til de naturlige opholdsområder hører vel også min have/køkkenhave/frugthave, hvor jeg til stadighed kan se anlægget. Ligeså fra arbejde i mit drivhus.
- At ejendommen kun er kvalificeret som middel velholdt mener jeg også er forkert. Der er godt tag og termovinduer hele beboelsen rundt, samt en del af huset er nybygget fra 1982. Endvidere har ejendommen som en af de få et godkendt rensningsanlæg, som på de ejendomme, der mangler det, vil betyde en udgift på [REDACTED]. Vandforsyningen er også fra et godkendt vandværk, hvilket heller ikke gælder alle ejendomme, og vil betyde en udgift ved tilslutning på mindst [REDACTED]. I forbindelse med ankesagen var skønsmand, ejendomsmægler og valuar [REDACTED] sat til at vurdere ejendommen. Hun kom frem til at ejendommen før solcelleprojektet blev kendt ville have en vurdering på [REDACTED] og efter projektet er opført vil være [REDACTED] altså en forringelse på [REDACTED] hvilket jo må siges at ligge på beboelsen.
- Undersøgelsen fra Teknisk Institut fremhæver, at Malhøj 11 som den eneste vil have konstant indsigt til anlægget, og det er i en sådan grad, at læbæltet ikke vil skjule det. Endvidere vil det dominere udsynet ved indkørsel til ejendommen, og det vil heller ikke skjules af læbæltet.
- I bilaget "Til rette vedkommende" skriver European Energy, at der ikke er fejl i materialet. Det vil jeg sige er forkert, idet de overhovedet ikke regner med den gule genskin i sommermånederne. Endvidere har de i materialet til Teknisk Institut og til Taksationsudvalget angivet at anlægget vil blive sløret af et lystæt og STEDSEGRØNT hegn. Der er ikke plantet et eneste stedsegrønt træ.
- Nu to år efter beplantningen er påbegyndt er anlægget ikke i nærheden af at blive sløret.
- Ejendomme kan stadig sælges i området, men med betydelige tab, hvilket ses her:

1. [redacted] Udbudt juni 2019 til [redacted]. Prisen sænkes løbende og ender på [redacted] i januar 2020, hvorefter den sælges for [redacted] i februar 2020.
2. [redacted] Udbudt april 2019 til [redacted]. Sælges feb. 2020 for [redacted].
3. [redacted] Ejendomsvurdering [redacted] sælges i privat handel for [redacted].
4. [redacted] Udbudt i august 2020 til [redacted], nedsat okt. 2021 til [redacted] og er stadig til salg.
5. [redacted] Udbydes i dec. 2019 til [redacted]. Efter adskillige prisnedsættelser sælges den i feb. 2021 for [redacted]. Lang liggetid og stor prisnedsættelse."

Opstilleren har ved e-mail af 3. januar 2022 fremsendt følgende bemærkninger vedrørende ejerens partsindlæg:

"I relation til punkt 1, 5 og 6, ser vi det relevant at specificere, at det fulde antal timer med genskin fremgik af det oprindelige materiale og ligeledes fremgår af specificeringen, der senere er tilsendt. Genskin er beregnet på den fulde ejendom og inkluderer derfor forekomst af genskin ved indkørsel og udendørsarealer i øvrigt.

Dokumentet der henvises til som *Til rette vedkommende* præciserer blot, hvornår det gule genskin forekommer, da en grafisk kalender for det gule genskin desværre ikke indgik i det oprindelige materiale. Beregningerne viser, at der maksimalt vil forekomme 34,7 timers genskin i kategorien gul, og at dette vil ses i perioden fra april til og med august.

Beregningerne, der er lavet af tredjepart, viser det potentielle maksimale genskin på ejendommen uanset forhindringer (beplantning, bygninger m.m.) mellem relevant ejendom og solcellepark. Beplantningen vil med tiden kunne minimere genskinnet og dermed have en positiv effekt, der ikke i beregningerne fra Teknologisk Institut kan tages højde for."

Ejeren har ved e-mail af 9. januar 2022 fastholdt det tidligere fremførte og bemærket, at opstillers "beregning af genskinstid er ikke korrekt og anlægget/ genskin vil ikke blive afhjulpet synderligt af et læbæltet, da niveauforskellen vil forhindre dette."

Taksationsmyndigheden traf den 25. marts 2022 afgørelse om, at de nye oplysninger gav grund til at genoptage sagen.

Den 18. maj 2022 samledes Taksationsmyndigheden derfor på Malhøj 11, 7970 Redsted M.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige.

Ejeren var til stede.

For opstilleren Solar Park Næssundvej ApS mødte Martin Lehn Brand.

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)
- 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"
- E-mail fra European Energy A/S af 25. november 2021 vedrørende det tidligere besigtigelsesmateriale
- E-mail fra ejeren af 15. december 2021 med kommentarer til Taksationsmyndighedens afgørelse
- E-mail fra European Energy A/S af 3. januar 2022 med bemærkninger vedrørende ejerens partsindlæg af 15. december 2021

Ejer har den 13. april 2020 anført følgende: "1. Beplantning omkring anlægget vil tage lang tid, tror jeg. Vi nærmer os nu et år for påbegyndelse af anlægget og kun på et meget lille område er der påbegyndt beplantning, dog ikke i en bredde på 10 m. Beplantningen er nogle små pinde, som vil tage MANGE år om at skjule anlægget. Min ejendom ligger højt, så der vil gå meget lang tid inden anlægget er bare nogenlunde skjult. 2. Den vej, der skulle omlægges, er kun blevet nedlagt, så vi stadig ikke har adgang til Kvalsted."

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 Malhøj 11. Det anføres i memoet, at udsynet til solcelleparken fra Malhøj 11 er i en nordvestlig kompasretning, hvilket betyder, at den del af solcelleanlægget, der vil blive eksponeret, ligger i det sydvestlige hjørne af projektarealet. Det konkluderes: "Det er fundet at man på adressen Malhøj 11 vil kunne se en lille del af solcelleanlægget ved at kigge gennem en træække i nordvestlig retning. Det er også mulig at man i de tre sommer måneder mellem kl 17 og 19 vil kunne observere genskin, men dette genskin vil være så svagt at det er kategoriseret som "grønt" genskind med lav sandsynlighed for at give efterglødsindtryk hos observatøren."

Opstiller har fremsendt en rapport dateret den 27. marts 2020 udarbejdet af FORCE Technology, som kortlægger støjen 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 transformerstationen 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 transformerstationerne opererer alle ugens syv dage, hele året og 24 timer i døgnet.

Der fremgår af rapporten, at FORCE Technology har foretaget måling på en transformerstation, og at lydeffekten fra denne er brugt for alle ni transformerstationer i beregningen. Transformerstationen, der blev udvalgt til måling, var den af de på daværende tidspunkt opstillede transformerstationer 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 støjkloder 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 Malhøj 11 fremgår under Taksationsmyndighedens vurdering.

Ved genbesigtigelsen den 18. maj 2022 gentog, uddybede og præciserede ejeren de bemærkninger, der fremgår af de fremsendte partsindlæg med vedhæftede billeder.

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 blev der foretaget råstofgravning, inden solcellerne blev stillet 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 er bygget 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 er til anlægget anvendt 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 er opført opføres 9 transformerbokse med en maksimal højde på 3 meter over færdigreguleret terræn. Der er installeret 257 invertere, som er placeret under solcellemodulerne.

Der er i overensstemmelse med lokalplanen etableret 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 opført 1922. Der er foretaget restaurering / ombygning i 1983. Beboelsesejendommen er en vinkelbygget rødstens bolig med eternittag. Boligen er sammenbygget med udhus / stald. Ejendommen er noteret som landbrug, og der er således bopælspligt. Det registrerede boligareal i BBR-meddelelsen er på 101 m².

Boligen indeholder vinkelstue med forsænket afdeling med brændeovn og med udgang til en delvist overdækket sydvendt terrasse og til haven. Der er badeværelse med bruseniche. Der er ældre køkken. Der er entre med trappe til første sal. Første sal er ikke registreret som godkendt boligareal og blev ikke besigtiget af Taksationsmyndigheden. Opvarmning sker ved combifyr mærket Baxi til olie og fastbrændsel samt brændeovnen. Der er bondehus-termovinduer i trærammer og nyere træ-alu-vinduer.

Boligens vedligeholdelsestilstand skønnes at være middel.

Der er en særdeles velanlagt have med mange store træer, urtehave, afdeling med græsplæne, afdeling med sø samt pavillon, terrasser m.m. Der er grusbelagt gårdsplads.

Der er vandforsyning fra byens vandværk. Boligens kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i godkendt anlæg.

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 bemærkes, at Taksationsmyndighedens vurdering ikke omfatter boligens første sal. Det bemærkes endvidere, at vurderingen ikke omfatter ejendommens samlede grundareal på 6 ha. 5.486 m², heraf 1.200 m² vej, men alene de nære udendørsarealer.

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.

Den ved besigtigelsen den 18. maj 2022 fremstod boligen med et nyere flot køkken samt et nyindsat termovindue i vestsiden ved spiseafdelingen, hvilket ikke var etableret ved Taksationsmyndighedens første besigtigelse af ejendommen. Disse forhold er derfor ikke medregnet i boligens værdi.

Taksationsmyndighedens vurdering

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlægget har medført et værditab på beboelsesejendommen på 45.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at det nærmeste solcellepanel er placeret ca. 162 meter fra fotostandpunktet i visualiseringsmaterialet i

den nordlige kant af havens bevoksning. Afstanden til det fjerneste solcellepanel er ca. 843 meter. Solcelleanlægget er placeret nord for ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at der fra fotostandpunktet, der er placeret i den nordlige kant af havens bevoksning, er udsyn til dele af solcelleanlægget. Fra indkørslen / gårdspladsen med en lille terrasse er der tillige udsyn som fra fotostandpunktet. Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at der inden for en vis årrække vil være etableret et beplantningsbælte, men har i overensstemmelse med det af opstiller oplyste lagt til grund, at dette ikke fuldstændig vil skærme for udsynet til solcelleanlægget fra fotostandpunktet.

Det er endvidere Taksationsmyndighedens vurdering, at der er et vist udsyn til dele af solcelleanlægget fra de primære udendørs opholdsarealer, herunder drivhuset, køkkenhaven, bålpladsen samt området med frugttræer i tilknytning hertil.

Inde fra boligens stueetage er der ikke udsyn til solcelleanlægget. Første sal indgår som nævnt ikke i værditabsvurderingen.

Solcelleanlægget er dominerende ved tilkørslen til ejendommen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en vis betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 28,3 dB (A). Taksationsmyndigheden har noteret, at der i støjkortlægningsrapporten er angivet en usikkerhed på 2,1 dB.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den beregnede støjpåvirkning ikke har betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne i det reviderede besigtigelsesmateriale ville det årlige genskin på ejendommen uden foranliggende bevoksning kunne udgøre ca. 65 timer. Det grønne genskin kan forekomme i perioderne fra ultimo april til medio august i tidsrummet ca. kl. 17:00 til ca. kl. 19:00.

Det er i det reviderede besigtigelsesmateriale præciseret, at det gule genskin kan forekomme i perioderne fra medio april til medio august i tidsrummet ca. kl. 6:00 til ca. kl. 6:45.

Det er i overensstemmelse hermed Taksationsmyndighedens vurdering, at der i et vist omfang forekommer genskinsgener ved de primære udendørs opholdsarealer.

Taksationsmyndigheden har efter en samlet vurdering af alt materialet, herunder det af ejeren anførte og fremsendte, vurderet, at de beskrevne gener samlet set vil medføre et værditab på 45.000 kr. Der er indgået i vurdering, at der i visse perioder af året forekommer genskin både om morgenen og eftermiddag-aften som anført i det reviderede besigtigelsesmateriale.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 575.000 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 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 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



Louise Halleskov
Formand for Taksationsmyndigheden