

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

Dato
4. juni 2024
J nr.
2021-18011
LBA/nasj

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

I har den 29. november 2021 anmeldt krav om værditabserstatning vedrørende Huggersgårdvej 47, Dybe, 7620 Lemvig, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Vejling, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Frank Elefsen, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 6. februar 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 110.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 925.000 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. I har derfor ret til at få værditabet betalt af Solpark Vejling K/S, som opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 1. Betalingen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

2. Sagens VE-anlæg

Projektområdet ligger i tilknytning til et eksisterende vindmølleområde – dels inden for området og dels umiddelbart sydøst for området (jf. lokalplan nr. 111 og 142). Lokalplan nr. 216 opdeles i to delområder jf. nedenstående kortudsnit. Delområde I åbner mulighed for et arealudlæg på ca. 91 ha til etablering af et solcelleanlæg til elproduktion (effekt på ca. 50MW). Plangrundlaget åbner mulighed for opstilling af

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

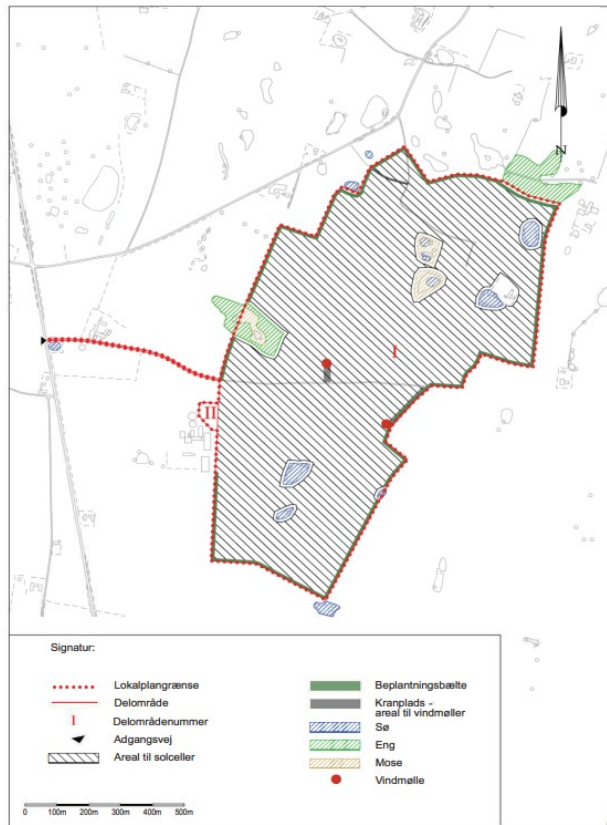
T: +45 3395 5819
E: post@tksm.dk

solceller med tilhørende fundamenter, adgangsveje, arbejdsarealer, beplantningsbælter samt tilknyttede koblingsstationer. Delområde II udlægges til etablering af transformerstation (et arealudlæg på ca. 2.000 m²).

Terrænet inden for planområdet stiger fra kote 23 i den sydvestlige del af området til kote 32 mod nord. Området har mindre variationer i det svagt stigende terræn.

Vejadgang til området sker fra den offentlige vej, Vandborgvej, der også anvendes til servicering af de eksisterende vindmøller.

Plangrundlaget fastlægger, at solcelleanlæg, tekniske installationer og mindre bygninger placeres med en afstand på minimum 10 meter til områdets afgrænsning.



Højden af solcelleanlægget må ikke overstige 3,5 meter, og panelerne skal placeres i lige, parallelle rækker med samme indbyrdes afstand. Inden for området kan der indrettes transformer-anlæg, koblingsstationer, læskure til græssende dyr og øvrige teknikbygninger. Højden på disse anlæg må ikke overstige 7,5 meter.

Rundt langs solcelleanlæggets afgrænsning etableres et beplantningsbælte bestående af minimum 3 rækker beplantning, med en bredde på minimum 5 meter i udvokset stand. Beplantning skal bestå af egnskarakteristiske arter i en blanding af løvfældende og stedsegrønne træer og buske. Beplantningsbæltet skal udformes så det i udvokset stand vil være slørende og have en højde på mindst 3,5 meter.

Arealer under og imellem solcellepanelerne skal fremstå som græsklædte arealer eller henligge som natur.

Lemvig Kommune har stillet en række vilkår for den meddelte tilladelse til etablering af projektet. Blandt andet følgende:

- Arealet skal reetableres når det ikke længere er i brug til solenergianlæg
- Solcellepanelerne skal antirefleksbehandles for at minimere genskin
- Vedligeholdelse af solcellepanelerne skal ske uden anvendelse af kemiske midler
- Krav om etablering af afskærmende beplantning – jf. bestemmelserne i lokalplan 216
- De indenfor området registrerede naturtyper (jf. Naturbeskyttelseslovens §3) beskyttes mod ændringer, ved at der ikke etableres nogen former for anlæg i beskyttede naturområder og de nærmeste arealer omkring disse.

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/mundtlige 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 i bilag 1 til afgørelsen.

4. Retligt grundlag

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets 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.

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.

Ved beboelsesejendommen forstås ifølge VE-lovens § 6, stk. 3 fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse. Værditabsordningen omfatter ifølge bestemmelsen 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.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndighedens 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 vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energianlæg.

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.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi. Herefter følger en nærmere begrundelse for afgørelsen om værditab.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 925.000 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 for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er en villa i 1½ plan, opført i mursten, der er hvidmalet. Eternittag med eternitbeklædninger på sternbrædder, kvist og gavltrekanter. Boligen er opført i 1934 med senere restaureringer. Boligareal 168m² heraf 68 m² på 1. sal.

Endvidere er der i bygning 3 på ejendommen registreret gæstebolig på 58 m², men denne bygning anvendes ikke som bolig. Der er et stort rum, som anvendes til oplagring, og der er et værelse med 2 gamle køjesenge. Denne bygning er uegnet som bolig, og den er således ikke medvurderet i denne vurdering.

Boligen indeholder, stor stue med nyere pille-brændeovn, der er parketgulv og der er hoveddør ud til haven og flot udsigt til sø på egen grund, men også til stor sø mod syd på nabogrunden, soveværelse, spisekøkken, gæstetoilet, teknikrum/vaskerum med el-vandvarmer, gang med trappe til 1. sal.

1. sal med gangareal, 2 værelser, stue med gammel brændeovn og panoramavindue i kvist ud mod stor sø på nabogrunden, badeværelse med bruseniche.

Der er gode bondehusvinduer i hele boligen, træ-termovinduer samt mod syd og på badeværelse på 1. sal er der nye træ-alu vinduer med 3 lags termoglas. Opvarmning sker ved pillebrændeovn, brændeovn samt elvarme.

Boligen fremstår almindelig velholdt.

Haven er hovedsageligt anlagt med græs og så er der stor sø på grunden. Der er mindre flisebelagt terrasseanlæg mod øst/nord.

Vandforsyningen sker fra byens vandværk. Kloakafledning sker via septiktank til sivedræn i godkendt anlæg.

Grundareal 7.370 m².

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).

5.2. 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 udarbejdet for projektet. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 110.000 kr som følge af anlæggets opstilling. 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 udsigten fra ejendommen i retning mod anlægget ændres væsentligt af anlægget. Selvom der desuden er udsyn til flere vindmøller i denne retning, fremstår solcelleanlægget langt mere dominerende i landskabet. Taksationsmyndigheden har vurderet, at dette har væsentlig betydning for ejendommens værdi.

Med hensyn til støj og genskin har Taksationsmyndigheden vurderet, at anlægget ikke medfører påvirkning af betydning for ejendommens værdi.[]

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 334 meter og at anlægget er placeret syd, sydvest og sydøst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 294 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være min. 3,5 meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra opholdsstue og soveværelse i stueetagen samt fra mindre opholdsstue og et værelse på første sal. I stueetagen er der frit udsyn mod syd til solcelleanlægget fra fire vinduer i opholdsstue samt fra to vinduer i soveværelse. Fra første sal er der frit udsyn til solcelleanlægget fra mindre opholdsstue. Fra et værelse ved trappe er der udsyn til en del af anlægget. Det bemærkes; at solcelleanlægget fremstår mere tydeligt end fotos i besigtigelsesmaterialet.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fra haven og område med sø. Her fra er der udsyn mod syd til anlægget gennem beplantning; udsynet til solcelleanlægget vil være større ved løvfald og forstærkes af det kuperede landskab, hvor solcellerne er placeret.

Der er udsyn til mange vindmøller i området, herunder seks vindmøller, der er placeret nær solcelleanlægget samt Høvsøre Testcenter med høje lysmaster. Derudover er der udsyn til Power to X-anlæg og flere husstandsmøller.

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 35,9 dB(A). Det skal bemærkes, at støjberegningen ikke er foretaget i forhold til denne ejendom. Opstiller har til brug for sagerne om værditabserstatning fremlagt støjberegninger for et antal referenceejendomme beliggende i nærheden af anlægget. Når der ikke er foretaget støjberegninger for den ejendom, som har anmeldt krav om værditabserstatning, har Taksationsmyndigheden besluttet at lægge et worst case-scenarie til grund og benytte støjberegningen fra den mest støjbelastede referenceejendom.

5.2.3. *Genskinspåvirkning*

I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Ifølge beregningerne vil der ikke forekomme genskin på beboelsesejendommen.

6. **Vejledning**

6.1. **Genoptagelse**

I kan klage over denne afgørelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der i den påklagede sag er begået

væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at I kan fremlægge nye oplysninger af væsentlig betydning for den påklagede sag.

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 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.

6.3. Gebyrtilbagebetaling

Idet der er tilkendt et værditab og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til NemKonto tilhørende Jan Hjerrild-Jensen, som er anført som kontaktperson i forbindelse med behandling af værditabssagen.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
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. 216 for Lemvig Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 22 til Lemvig Kommuneplan 2017-29
- Miljøkonsekvensrapport Solcellepark ved Ramme Januar 2021
- Miljørapport – Miljøvurdering af Lokalplan nr. 216 og Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017-29 for et område til teknisk formål ved Ramme
- Byggetilladelse af 15. oktober 2021, Lemvig Kommune
- §25 tilladelse til etablering af solenergianlæg ved Ramme af 23. juni 2021, Lemvig Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk