

██████████
Lynghaven 17
6400 Sønderborg

Dato
26. juni 2023

J nr.
2021-10285
BOM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Lynghaven 17, 6400 Sønderborg, som følge af opstilling af solcelleanlæg Tribe i Sønderborg

Taksationsmyndigheden har den 26. juni 2023 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 Morten Hindkjær.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solcelleanlæg ikke vil forårsage værditab på beboelsesejendommen.

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse vedrørende salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at der ikke foreligger et værditab på ejendommen, og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 11. maj 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Lynghaven 17, 6400 Sønderborg.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige. Fra sekretariatet for myndigheden mødte Natasha Johnsson.

Ejeren var til stede sammen med ██████████ og ██████████.

Opstilleren Better Energy TRIBE ApS deltog ikke i besigtigelsen.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 4-0701 for Sønderborg Kommune
- Afgørelse om ikke VVM-pligt af 4. november 2020, Sønderborg Kommune
- Byggetilladelse af 27. april 2022, Sønderborg Kommune
- Dispensation fra lokalplan til testcenter af 18. februar 2019, Sønderborg Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger

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. 4350 for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik ejeren mulighed for at fremføre sine synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende at det visuelle udtryk fra ejendommen forringes ved opstillingen af solcelleanlægget på et græsareal omkranset af hegn samt ved vandresevoir i det sydvestlige hjørne af græsarealet. Dette vil give området et industrielt udtryk, der vil gøre ejendommen mindre attraktiv. Ejer forventer, at der vil være reflektering af sollys ved indkørslen til boligen, der kan virke forstyrrende og være til fare for bløde trafikanter. Den forventede øgede trafik til ladestanderanlæg forventes også at gøre området og Lynghaven generelt mindre attraktiv, særligt for børnefamilier.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han ønsker klarhed over, hvorvidt der er taget højde for vindretning i støjmålingerne, da han forventer, at støjen fra anlægget forværres ved vindretning fra nord, da vejstøj kan høres på ejendommen ved vindretning fra nord. Dertil frygter han genskin og risiko for blænding langs Lynghaven ved udkørsel fra ejendommen samt hørbar støj fra invertere. Ved løvfald er anlægget til ladestanderer synligt gennem hækken fra ejendommen. Ejer gør tillige gældende, at boligen blev erhvervet på grund af de grønne omgivelser nær ejendommen og at boligen pt. er under renovering.

Taksationsmyndigheden bemærker, at ejerens overstående bemærkninger har været forelagt opstiller, der har svaret følgende:

”Støjberegningerne er udført i henhold til Miljøstyrelsens vejledninger og metoder for ”ekstern støj fra virksomheder”, som solcelleanlæg er omfattet af.

I støjberegningsmodellen af anlægget indgår en medvind fra anlægget i retning mod hvert enkelt beregningspunkt.

Støj fra veje og andre støjkilder i området indgår ikke i beregningerne - og kan ikke inddrages, da støj fra veje udføres efter særskilt regelsæt og metode. Desuden er den enkelte virksomhed ikke ansvarlig for vejtrafikstøjen på omgivende veje.

I forhold til genskin har vi tjekket genskinsberegningen og kan bekræfte, at det beregnede genskin i ForgeSolar er 0 timer.”

Taksationsmyndigheden lægger opstillers oplysninger til grund. Såfremt det viser sig, at oplysninger ikke er retsvisende, må ejeren begære sagen genoptaget.

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.

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.

Projektet

Projektet består af et ca. 2,5 ha stort solcelleanlæg beliggende ved Jyllandsgade 26 i Sønderborg. Solcellerne er installeret med en effekt på ca. 1,7 MW/1,4 MW AC. Anlægget er opdelt i fire felter med forskellige typer af solcellemoduler, som er opstillet i lige og parallelle rækker. Ud over solcellemodulerne består anlægget af elkabler, invertere og transformere. I den vestlige del af området mod Jyllandsgade er en transformerstation med switch-gear placeret. Transformerstationen er opført i ensartede materialet og diskrete farver. Solcelleanlæggets paneler er anti-refleksbehandlede for at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne. Langs ejendommens nord- og østlige skel er etableret et beplantningsbælte med en bredde på 3 m. Anlægget er indhegnet med trådhegn på indersiden af beplantningsbæltet. Anlægget er opført i et erhvervsområde.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Taksationsmyndigheden 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 f.eks. marker, udhuse, staldbygninger m.v.

Ved denne vurdering har Taksationsmyndigheden lagt følgende til grund om beboelsesejendommen.

Beboelsesejendommen er et fritliggende enfamilieshus med de til ejendommen hørende nære udendørsarealer. Boligen er opført i 1964, til-/ombygningsår 1974 i gule mursten og der er pålagt eternittag i 2021. Der er trævinduer. Boligarealet er registreret til i alt 155 m² i ét plan.

Byggesag: bygning 1 – til/ombygning start 29.05.2020. Ejer oplyser, at byggesagen vedrører tilbygning i tidligere skur, og den først kan færdigmeldes, når der efterisoleret yderligere på husets loft.

Boligen er under gennemgribende renovering og indeholder bryggers/entré, hvor der skal støbes beton og opbygges. Badeværelse, værelse og stue er under renovering – klar til at etablere gulv. Ingen vinduer endnu. Køkken-alrum er under renovering og ældre indrettet udgang til sydvendt have samt et stort vinduesparti. Derudover er der entré, soveværelse, værelse, værelse under renovering og et badeværelse. Uden-dørs fremstår huset med nyombygget gavl mod vest og omfuget. Zinkinddækket stern. Opvarmning sker i form af fjernvarme, der er alment vandforsyningsanlæg og separat kloakeret spildevand samt tag- og overfladevand.

Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet

Indledningsvis 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 opstillingen af solcelleanlæg ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 197 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 224 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 378 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nord-øst for ejendommen.

Fra boligen er der ikke udsyn til solcelleanlægget, da andre bygninger skærmer for udsynet hertil. Anlægget til ladestandere opført vest for solcelleanlægget er synligt ved løvfald gennem hækken fra køkken og indkørsel. Det bemærkes, at anlægget med ladestandere ikke er omfattet af værditabsordningen, da det ikke kan betragtes som et solcelleanlæg efter VE-lovens § 6.

Fra de nære udendørs opholdsarealer i have og på terrasse er der ikke udsyn til solcelleanlægget, da boligen og andre bygninger skærmer udsynet hertil.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke får betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 33,8 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke får betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen. Uden for beboelsesejendommen, f.eks. på vejen ved udkørsel fra ejendommen, vil evt. genskinsgener ikke være omfattet af værditabsordningen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke får betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne gener samlet set ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse

Hvis det viser sig, at de visualiseringer og beregninger, som opstiller har fremlagt, ikke er retvisende, og der er tale om væsentlige afvigelser, kan der hos Taksationsmyndigheden anmodes om at genoptagelse af sagen snarest efter konstateringen af de forhold, som menes vil 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 anlægge sag ved domstolene udsættes.

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 og værdien af beboelsesejendommen.

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 sag 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.

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