



Dato
6. februar 2023

J nr.
2021-2234
BOM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Odensevej 123, 5610 Assens, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Ebberup.

Taksationsmyndigheden har den 6. februar 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 Poul Erik Nielsen.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solceller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 80.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 850.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

Du har derfor ret til at få værditabet betalt af Better Energy Ebberup IVS senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 900.000 kr., som Better Energy Ebberup IVS er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Odensevej 123, 5610 Assens for jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 15. september 2023 meddele Better Energy Ebberup IVS, om der ønskes at gøres brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftales vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption internt med Better Energy Ebberup IVS. Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning. Allerede udbetalt værditabsbetaling for beboelsesejendommen bliver fraregnet ved indfrielse af salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 2. november 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Odensevej 123, 5610 Assens.

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

Ejer blev ved besigtigelsen repræsenteret af [REDACTED]

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 1.3-1 for Assens Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017-2019, Assens Kommune
- VVM-screening af solcellepark nord for Ebberup af 15. juli 2019, Assens Kommune
- Miljørapport – Lokalplan nr. 1.3-1 og kommuneplantillæg nr. 8 Solcellepark nord for Ebberup
- Byggetilladelse af 9. september 2021, Assens Kommune
- Anmeldelse af krav om værditabsstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Opstillers parthørings svar til mundtligt partsindlæg fra besigtigelsen af 18. november 2022

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. 4f for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at solcelleanlægget vil tage udsigten mod syd udover Lillebælt.

Ejers partsrepræsentant ved besigtigelsen har under besigtigelsen gjort gældende, at der på orienteringsmøde for projektet var lagt op til, at der skulle være rekreative stier og områder ved solcelleanlægget, men realiteten er, at hele anlægget er spærret af med hegn samt at solcellepanelerne ikke fremtræder så harmoniske i landskabet, som beskrevet i projektmateriale. Endvidere har partsrepræsentanten gjort gældende, at der fra ejendommen er udsigt til Helnæs Fyr, som nu er henover solcelleanlægget. Ejers partsrepræsentant fremviste fotos af den tidligere udsigt fra 1. sal mod Helnæs Fyr.

Opstilleren har i hørings svar til mundtligt partsindlæg fra besigtigelsen gjort gældende, at det er korrekt, at der i de indledende faser for planlægningen af solcelleanlægget blev fremlagt etablering af stiforbindelser som et muligt tiltag for at fremme det lokale ejerskab til solcelleanlægget. Dette forslag blev der dog ikke arbejdet videre med i forbindelse med lokalplanlægningen for anlægget, og det indgår derfor ikke i lokalplanen. Lokalplanen har været udsendt i offentlig høring, hvor det var muligt at fremkomme med bemærkninger til planlægningen, hvorefter lokalplanen er blevet vedtaget endeligt at Assens Kommunes Byråd.

Opstiller gør endvidere gældende, at de har forsøgt at indrette solcelleanlægget så harmonisk som muligt, men dog er bundet af, at solcellepanelernes borde har faste størrelser. Rundt om anlægget er der etableret beplantning, som på sigt vil bidrage til en indpasning af anlægget i landskabet, men opstiller er bevidst om, at det vil tage nogle år, inden beplantningen vil få en afskærmende effekt.

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.

Salgsoption

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 200 meter fra et 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 parcel (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.

Ejeren skal senest et år efter anlæggets første producerede kilowatt-time meddele opstilleren, at ejeren ønsker at gøre brug af salgsoptionen. Tidsfristen er dog for landbrugsejendomme altid mindst 6 måneder og for øvrige ejendomme altid mindst 3 måneder fra det tidspunkt, hvor taksationsmyndighedens afgørelse efter § 7 foreligger.

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 andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, solcelleanlæggets afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, solcelleanlæggets højde samt de forventede genevirkninger ved solcelleanlægget.

Området

Projektområdet ligger i landzone ca. 1,5 km nord for Ebberup og ca. 4 km øst for Assens. Området ligger syd for landevejen Odensevej og er afgrænset af kommunevejen Ravnekærvej mod vest. De offentlige veje Bryllegården og Thinggyden afgrænser projektområdet mod syd.

Området består primært af åbne landbrugsmarker med spredt bebyggelse. Landskabet brydes af beskyttede sten- og jorddiger, hegnsbeplantning og af det beskyttede vandløb Kærum Å, som gennemskærer området og forbinder to registrerede naturbeskyttelsesområder inde for projektområdet. Terrænet, hvorpå solcellepanelerne er placeret, er kuperet.

Projektet

Projektet omfatter opstillingen af et ca. 64 ha stort solcelleanlæg beliggende ved Ebberup. Solcellerne er etableret som faste installationer og anlægget er installeret med en effekt på ca. 60 MWp DC / 44 MW AC. Anlægget er nettilsluttet 15. september 2022.

Solcellepanelerne er placeret på stativer opstillet i lige, parallelle rækker, der dog fremtræder ujævne på grund af det kuperede terræn. Panelfladen er sydvendt. For at mindske risikoen for refleksioner fra solcellerne, er panelerne antirefleksbehandlet. Solcellepanelernes højde i forhold til terræn er ca. 3 m. Under panelerne er placeret i alt 420 invertere jævnt fordelt på anlægget. Arealerne under panelerne er tilsået med græs.

Der er etableret 70 stk. distributionstransformere med en højde på ca. 2,2 meter. Disse er tilkoblet en powertransformer placeret centralt i området, med en højde på ca. 5,5 meter. Der er etableret beplantningsbælte i 5 meters bredde rundt om anlægget, som på sigt vil skærme anlægget. Beplantningsbæltet forventes at blive 4-5 meter højt. På beplantningsbæltets inderside er etableret et trådhegn som et bredt masket vildthejn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed.

Beboelsesejendommen i forhold til værditabsvurderingen

Taksationsmyndighedens 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 hus med de til ejendommen hørende nære udendørsarealer. Boligen er opført i 1935. Boligen er opført i mursten, pudset og malet gul med tegltag og PVC vinduer. Boligarealet er registreret til i alt 105 m², heraf 32 m² på første sal.

Boligens stueetage består af entré med opgang til første sal, entré-baggang med vaskeafdeling, pænt spisekøkken med brændeovn og adgang til viktualierum samt to pæne og hyggelige stuer. Første sal indeholder stort soveværelse, værelse og mindre badeværelse.

Opvarmning sker i form af elvarme og pillefyr. Der er privat vandforsyningsanlæg og afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Den samlede ejendom er på 1.505 m². Jorden henligger i have og bygningslod. Haven er pæn og velplejet med terrasse og gamle træer.

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 den planlagte opstilling af solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 80.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 119 meter, og at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 130 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 991 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret syd, sydøst og sydvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra køkkenet i stueetagen med et skråt udsyn til solcelleanlægget fra terrassedøren. Fra spisestue og stue i stueetagen er der udsyn mod syd til anlægget henover vejen gennem let hegnsbeplantning.

Fra 1. sal er der frit udsyn til anlægget fra soveværelset.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra indkørslen mod syd til anlægget henover vejen gennem let hegnsbeplantning. Fra den lavtliggende have er der kun lidt udsyn mod syd til anlægget gennem hæk og beplantning. Ved løvfald vil udsynet være større. Fra haveudgang ved køkkenet er der frit udsyn mod syd til anlægget over hæk og vej.

Der opleves en del vejstøj fra landevejen ved ophold udendørs.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning får væsentlig betydning for ejendommen. Der lægges vægt på det klare udsyn til den nærtliggende solcellepark.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 15 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der lægges vægt på den begrænsede støj fra solcelleanlægget

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 3 timer og 28 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioderne fra primo marts til medio marts i tidsrummet ca. kl. 18:00 til ca. kl. 18:30 og fra ultimo september til primo oktober i tidsrummet ca. kl. 17:30 til ca. kl. 18:15. Det vil være solpanelerne der er placeret i den nordligste del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der lægges vægt på det korte tidsrum, genskinnet kan forekomme i.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 850.000 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 besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

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

Taksationsmyndigheden har lagt til grund, at indkaldelsen til - og afholdelsen af - det offentlige møde er foregået i overensstemmelse med gældende lovkrav.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. VE-lovens § 6, stk. 5, har anmelder af krav om erstatning for værditab ret til at få værditabet erstattet. Det fremgår af § 6, stk. 6, at erstatningen forfalder til betaling 8 uger efter taksationsmyndighedens afgørelse jf. § 7, stk. 1.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi, og at Odensevej 123, 5610 Assens ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 900.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel 4f.

I forbindelse med vurdering af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne omkring beboelsesejendommen, som er beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund omkring matriklen i øvrigt:

Udover den allerede beskrevne bolig, er der følgende bygninger på ejendommen: Carport på 44 m² og udhus på 23 m². Endvidere findes en ældre jernbanevogn, som ikke er registreret på BBR og ikke er medvurderet.

Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af salgsoptionen lagt vægt på de forhold, der fremgår af beskrivelsen af den samlede ejendom på matriklen, herunder beboelsesejendommen, området, samt øvrige oplysninger i BBR om ejendommen. Taksationsmyndigheden har taget hensyn til ejendommens beliggenhed og karakter, boligens og ejendommens generelle stand, området prisniveau samt en vurdering

af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoptionens størrelse.

Hvis det efter tidspunktet for Taksationsmyndighedens afgørelse 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 vil føre til genoptagelse. Taksationsmyndigheden vil herefter vurdere, om sagen skal genoptages.

Det samme gælder, hvis der er begået væsentlige formelle fejl i forbindelse med sagsbehandlingen, eller at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på urigtige forudsætninger af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

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, værdien af beboelsesejendommen og salgsoptionens størrelse. 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.

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 retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid 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 retssag 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