



Dato
6. februar 2023

J nr.
2021-2602
BOM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Odensevej 129, 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 90.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 925.000 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 1.000.000 kr., som Better Energy Ebberup IVS er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Odensevej 129, 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 129, 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

Ejeren var til stede.

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 værditabserstatning og salgsoption
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Anmelders skriftlige partsindlæg udleveret til Taksationsmyndigheden ved besigtigelsen den 2. november 2022.
- Anmelders e-mail af 9. november 2022 vedr. registrering af boligareal på 1. sal
- Anmelders e-mail af 13. november 2022 vedr. registrering af boligareal på 1. sal
- Opstillers parthørings svar til skriftligt partsindlæg fra besigtigelsen af 18. november 2022
- Anmelders e-mails af 27. november 2022 med parthørings svar vedr. skriftligt partsindlæg fra besigtigelsen, opdateret BBR meddelelse samt ejendoms-vurdering fra EDC

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. 12d 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 den åbne udsigt over land og til Lillebælt i det fjerne erstattes med udsigten til høje paneler og bygninger op til 6 meter i højden. Ligeledes vil der være udsigt til et stålhegn hvor vildt og andre dyr kan blive fanget i en fælde mellem hegn og tilstødende vej. Ejeren har videre gjort gældende, at ejendomsværdien forringes, ejendommen kan ikke sælges, og der kan ikke optages lån til renovering og energiforbedringer, da området nu er højrisikoområde.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at der var planlagt anlægning af terrasse i forhaven ved huset, men denne terrasse er ikke blevet realiseret på grund af udsynet til solcelleanlægget. Ejer har udleveret et skriftligt partsindlæg med kommentarer der bl.a. omhandler faldende værdi af ejendommen og en faldende kreditværdighed, der allerede kunne mærkes tilbage i 2019 ved planlægningen af anlægget. Endvidere omhandler det skriftlige partsindlæg en midlertidig påvirkning at det rige dyreliv i området samt misvisende visualiseringsbilleder af projektet i det indledende materiale ved planlægning af projektet. Desuden spørges der til, hvordan man

kan lave en reel vurdering, når man ikke har set ejendommen før opstilling af anlægget samt generelle spørgsmål til vurderingen af ejendommen.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at anlægget er en midlertidig forstyrrelse af dyrelivet i området, men at der ikke forventes færre dyr i området fremover, da ekstensiveringen efter anlægsfasen i forhold til den tidligere landbrugsdrift og etableringen af beplantningsbælter forbedrer områdets egnethed for flere dyre- og plantearter end hidtil. Området vil fortsat være indhegnet med bredmasket dyrehegn, som dog tillader mindre dyrs indtrængning i området. Større dyr må bevæge sig udenom og kan gøre dette langs med de beplantningsbælter, der etableres på ydersiden af trådhegnet. Ligeledes har opstilleren gjort gældende at visualiseringer i besigtigelsesmaterialet er udarbejdet fra de konkrete naboejendomme, som har anmeldt et værditab i forbindelse med solcelleanlægget. Visualiseringer, som er udarbejdet i forbindelse med lokalplanlægningen for solcelleanlægget, havde til formål at give et indtryk af anlægget i forhold til den landskabelige påvirkning i området generelt – og altså ikke fra de enkelte, konkrete naboejendomme. Assens Kommune udpegede visualiseringspunkterne i forbindelse med lokalplanlægningen ud fra en vurdering af, hvor anlægget kunne tænkes at være synligt fra bl.a. offentlige veje. Fremgangsmåden for at udarbejde visualiseringerne er i udgangspunkt den samme.

Taksationsmyndigheden bemærker, at det er op til Taksationsmyndigheden at skønne, hvorledes udsynet fra en ejendom var, før solcelleanlægget blev opstillet. Dette sker i forbindelse med besigtigelsen. For så vidt angår hegningen indgår den i Taksationsmyndighedens skøn over værditabet.

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 Bryllegdyden 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

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 hus med de til ejendommen hørende nære udendørsarealer.

Boligen er opført i 1931 i mursten, pudset og malet hvid og med betontagsten og trævinduer. Boligarealet er registreret til i alt 144 m², heraf 50 m² på første sal. Boligens stueetage består af en pæn baggang, et pænt spisekøkken, 2 stuer, soveværelse samt et stort badeværelse med vaskesøjle og gulvvarme. Første sal indeholder 3 gode værelser. Opvarmning sker i form af fastbrændselsfyr/træflis. Der er privat vandforsyningsanlæg og afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Jorden henligger i have og bygningslod.

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 90.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 115 meter, og at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 134 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1.141 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret syd, sydvest og sydøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra spisestue og stue i stueetagen mod syd henover vejen til solcelleanlægget gennem let hegnsbeplantning. Fra 1. sal er der frit udsyn fra tagvindue mod syd henover vejen til solcelleanlægget.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra forhaven mod syd henover vejen til solcelleanlægget gennem let hegnsbeplantning. Fra den nordvendte terrasse er udsynet til anlægget skærmet af huset.

Der opleves en del vejstøj fra landevejen ved ophold udendørs.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning får væsentlig betydning for ejendommen pga. udsynet fra ejendommen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 12,7 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen på grund af størrelsen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 2 timer og 31 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 medio 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 pga. omfanget og årstiden for genskinspåvirkningen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 925.000 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 som denne fremgår af den opdaterede BBR. 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 Odensevej 129, 5610 Assens ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 1.000.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel nr. 12d.

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

Den samlede ejendom er på 3.423 m². Jorden henligger i have og bygningslod. Dertil hørende en garage på 8 m², som er opført i mursten og pudset, udhus på 106 m², der er opført i mursten og pudset samt et udhus på 37 m².

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, områdets 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