

Dato
6. februar 2023

J nr.
2021-552
BOM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Odensevej 133, 5610 Assens, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Ebberup.

Taksationsmyndigheden har den 6. februar 2023 truffet afgørelse om værditab 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 50.000 kr.. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 2.100.000 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.

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse omkring salgsoption, idet Taksationsmyndigheden ved afgørelse af 11. februar 2021 har afvist anmeldelsen af krav om salgsoption, da beboelsesejendommen beliggende Odensevej 133, 5610 Assens ligger uden for grænsen for salgsoption.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 2. november 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Odensevej 133, 5610 Assens.

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

Ejeren var ved besigtigelsen repræsenteret ved [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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

- 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
- Afgørelse om afvisning af anmeldelse af krav om salgsoption af 11. februar 2022

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af beboelsesejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at ejendommen ligger højt og vil få direkte udsigt over anlægget.

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.

Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de lokale forhold og herved bl.a. tage hensyn til området 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. Panelfladerne 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. Der er tale om et stort og pompøst hus med store opholdsrum. Huset er moderniseret for en del år siden. Boligen er opført i 1890 med til-/ombygningsår 1999. Boligen er opført i mursten, pudset og malet hvid. Der er anvendt tagsten samt PVC- og mahognivinduer. Boligarealet er registreret til i alt 389 m², heraf 133 m² på første sal. Boligens stueetage består af baggang med klinkegulv, pænt spisekøkken, 3-4 stuer med trægulve, stor udestue med gulvvarme og toilet. Første sal indeholder soveværelse, 3 værelser, badeværelse og toilet. Opvarmning sker i form af træpillefyr og pejs. Der er privat vandforsyningsanlæg, og afløb er nedsivning i sivedræn.

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 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 336 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 354 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1318 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret syd, sydvest og sydøst for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra stue og udestue i stueetagen, med lidt udsyn mod syd til en del af anlægget gennem beplantning og træer. Udsynet kan være lidt større ved løvfald. Fra 1. sal er der udsyn til anlægget mod syd fra soveværelse samt værelse, udsynet herfra er skærmet lidt af beplantning.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra vestvendt terrasse med et skråt udsyn til solcelleanlægget. Fra have og østvendt terrasse skærmer beplantning for udsynet til solcelleanlægget.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning får nogen betydning for ejendommen særligt grundet udsynet fra 1. sal.

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

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den begrænsede støjforøgelse ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 2.100.000 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.

Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab.

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 og værdien af beboelsesejendommen. 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 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.

Vejledning om gebyrtilbagebetaling

Idet der er tilkendt værditab og der er indbetalt et gebyr i forbindelse med anmeldelsen, vil det indbetalte gebyr automatisk blive tilbagebetalt til NemKonto.

Med venlig hilsen



Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden