



Dato
6. februar 2023

J nr.
2021-2565
BOM/nasj

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Ravnekærvej 73, 5631 Ebberup, 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 solcelleanlæg ikke vil forårsage værditab på beboelsesejendommen.

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse omkring salgsoption, idet der ikke er anmeldt et krav om salgsoption til Taksationsmyndigheden.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 1. november 2022 samledes Taksationsmyndigheden på Ravnekærvej 73, 5631 Ebberup.

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

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

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

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 området vil opleve en faldende ejendomsværdi, da solcelleanlægget placeres tæt på byen og der kan forventes genskin og refleksioner fra solcellerne efter opsætning. Ejer gjorde ligeledes gældende, at evt. visuelle gener først vil kunne vurderes, når anlægget er opsat.

Ejeren har under besigtigelsen gjort gældende, at han havde fået forståelsen af, at der også ville blive stillet solceller op på den nærliggende mark, hvilket der ikke blev. Anmeldelsen er indgivet, før anlægget er sat op, og anmelder var derfor usikker på, hvorvidt solcellerne ville være synlige fra ejendommen.

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 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 Eberup. 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 1900 og er opført i mursten, pudset og malet grå med decratag og trævinduer. Boligarealet er registreret til i alt 72 m² i ét plan.

Boligen består af baggang, mindre spisekøkken, opholdsstue, soveværelse og mindre badeværelse med bruser. Opvarmning sker i form af fjernvarme. Der er privat vandforsyningsanlæg og afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

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 ikke vil medføre et værditab.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 482 meter, og at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 501 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1455 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nord og nordøst for ejendommen.

Fra boligen er der ikke udsyn til solcelleanlægget. Fra de nære udendørs opholdsarealer er der hverken udsyn til solcelleanlægget fra haven eller indkørslen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få en 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 6 dB (A).

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

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 3 timer og 2 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra primo juni til medio juli i tidsrummet ca. kl. 05:15 til ca. kl. 05:45. Det vil være solpanelerne, der er placeret i den sydlige del af anlægget, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen grundet det manglende udsyn til anlægget ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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

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 jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab 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