

Dato
4. juni 2024
J nr.
2021-18016
LBA/nasj

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab

1. Sagens afgørelse

I har den 29. november 2021 anmeldt krav om værditabserstatning vedrørende Stamphøjvej 67, Dybe, 7620 Lemvig, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Vejling, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Frank Elefsen, har nu truffet afgørelse i sagen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 6. februar 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling.

2. Sagens VE-anlæg

Projektområdet ligger i tilknytning til et eksisterende vindmølleområde – dels inden for området og dels umiddelbart sydøst for området (jf. lokalplan nr. 111 og 142). Lokalplan nr. 216 opdeles i to delområder jf. nedenstående kortudsnit. Delområde I åbner mulighed for et arealudlæg på ca. 91 ha til etablering af et solcelleanlæg til elproduktion (effekt på ca. 50MW). Plangrundlaget åbner mulighed for opstilling af solceller med tilhørende fundamenter, adgangsveje, arbejdsarealer, beplantningsbælter samt tilknyttede koblingsstationer. Delområde II udlægges til etablering af transformerstation (et arealudlæg på ca. 2.000 m²).

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

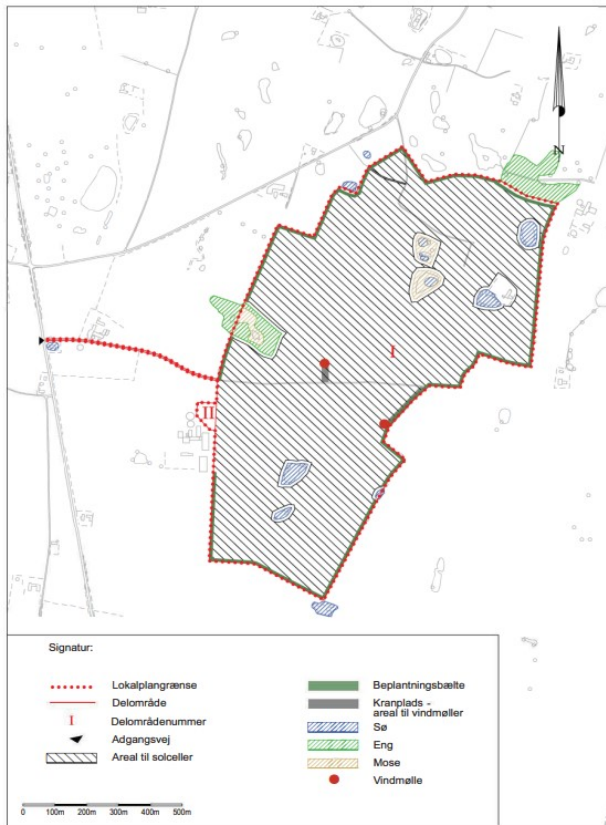
Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Terrænet inden for planområdet stiger fra kote 23 i den sydvestlige del af området til kote 32 mod nord. Området har mindre variationer i det svagt stigende terræn. Vejadgang til området sker fra den offentlige vej, Vandborgvej, der også anvendes til servicering af de eksisterende vindmøller.

Plangrundlaget fastlægger, at solcelleanlæg, tekniske installationer og mindre bygninger placeres med en afstand på minimum 10 meter til områdets afgrænsning. Højden af solcelleanlægget må ikke overstige 3,5 meter, og panelerne skal placeres i lige, parallelle rækker med samme indbyrdes afstand. Inden for området kan der indrettes transformer-anlæg, koblingsstationer, læskure til græssende dyr og øvrige



teknikbygninger. Højden på disse anlæg må ikke overstige 7,5 meter.

Rundt langs solcelleanlæggets afgrænsning etableres et beplantningsbælte bestående af minimum 3 rækker beplantning, med en bredde på minimum 5 meter i udvokset stand. Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske arter i en blanding af løvfældende og stedsegrønne træer og buske. Beplantningsbæltet skal udformes så det i udvokset stand vil være slørende og have en højde på mindst 3,5 meter.

Arealer under og imellem solcellepanelerne skal fremstå som græsklædte arealer eller henligge som natur.

Lemvig Kommune har stillet en række vilkår for den meddelte tilladelse til etablering af projektet. Blandt andet følgende:

- Arealet skal reetableres når det ikke længere er i brug til solenergianlæg
- Solcellepanelerne skal antirefleksbehandles for at minimere genskin
- Vedligeholdelse af solcellepanelerne skal ske uden anvendelse af kemiske midler
- Krav om etablering af afskærmende beplantning – jf. bestemmelserne i lokalplan 216
- De indenfor området registrerede naturtyper (jf. Naturbeskyttelseslovens §3) beskyttes mod ændringer, ved at der ikke etableres nogen former for anlæg i beskyttede naturområder og de nærmeste arealer omkring disse

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger, som parterne er fremkommet med under besigtigelsesforretningen og parternes skriftlige/mundtlige indlæg til sagen.

Taksationsmyndigheden har forholdt sig til parternes bemærkninger. Såfremt indlæggene konkret har givet anledning til bemærkninger fra Taksationsmyndigheden, er disse indsat og behandlet i de relevante dele af afgørelsens begrundelse.

Taksationsmyndigheden har til belysning af anmeldelsen endvidere indhentet dokumentation vedrørende det retlige grundlag for projektet, herunder VVM-redegørelse og -tilladelse, byggetilladelse mv. Der er endvidere indhentet dokumentation fra offentlige registre om ejers ejendom, fra tinglysning.dk og OIS.dk. Disse oplysninger er inddraget i det omfang, det er vurderet af betydning for afgørelsen. Der henvises herom til afgørelsens begrundelse nedenfor.

Se nærmere om den indhentede dokumentation i bilag 1 til afgørelsen.

4. Retligt grundlag

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Opstilleren skal betale et tilkendt værditab til ejeren, jf. § 6, stk. 1.

Ifølge VE-lovens § 6, stk. 1 skal den, der ved opstilling af anlægget forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi.

Ved beboelsesejendommen forstås ifølge VE-lovens § 6, stk. 3 fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse. Værditabsordningen omfatter ifølge bestemmelsen også de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Værdien af øvrige bygninger og fjernere dele af ejendommen, f.eks. marker, udhuse, staldbygninger mv. indgår således ikke.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndighedens vurdering af, om ejer skal tilkendes et værditab og størrelsen herpå, er baseret på oplysninger om bl.a. anlæggets afstand til beboelsesejendommen, højde, samt de forventede genevirkninger fra anlægget i øvrigt. Lokale forhold kan også influere vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energianlæg.

Til brug for en vurdering af værditabet foretages også en skønsmæssig ansættelse af beboelsesejendommens værdi, baseret på navnlig ejendomspriserne i området og observationerne under besigtigelsen. Denne værdi indgår i den samlede vurdering af værditabets størrelse.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi. Herefter følger en nærmere begrundelse for afgørelsen om værditab.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.725.000 kr. værd i handel og vandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som defineret i VE-loven, VE-lovens forarbejder og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort for i afgørelsens afsnit 4.

Beboelsesejendommen er en rødstensvilla med tegltag, sammenbygget med tilstødende bygning i røde sten med eternittag, der er zinkbeklædt kvist mod syd. Ejendommen har tidligere været bolig for byens præst (med tilhørende konfirmandstue).

Boligen er opført i 1896 og ombygget i 1973, samt senere og den var tillige under ombygning på besigtigelsestidspunktet. Boligarealet er på 400 m² heraf 110 m² på 1. sal og 112 m² i tilstødende bygning.

Boligen indeholder: Vinkelstue med parketgulv, lille stue med sildebensparketgulv, spisekøkken med udgang til stor flisebelagt terrasse mod syd-vest, kontor, entre med flot trappe til 1. sal, rum forberedt til badeværelse, mellemgang under ombygning.

1. sal indeholder stort reposrum, 4 gode værelser, soveværelse, badeværelse med kar og bruseniche, depotrum.

Tilstødende bygning indeholder, stort opholdsrum, entre, garderoberum, baderum, toilet, vaskerum og teknikrum.

I hele boligdelen er der isat nye træ-alu termovinduer og i tilstødende bygning er der træ-termovinduer. Opvarmning sker ved luft til vand varmepumpe.

Boligen fremstår almindelig velholdt, når der tages hensyn til igangværende ombygninger.

Haven henligger hovedsageligt i græs. Der er skøn terrasse mod syd-vest og der er stor afdeling med beplantning af frugttræer. Der er grusbelagt gårdsplads/indkørsel. Samlet grundareal 5.289 m².

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesejendommen lagt vægt på forholdene under besigtigelsen som redegjort for ovenfor, området, samt øvrige oplysninger i BBR. Taksationsmyndigheden har endvidere taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

5.2. Vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet på beboelsesejendommen bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller har fået udarbejdet for projektet. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling. Der er redegjort nærmere i det følgende for de iagttagelser og oplysninger, der er tillagt vægt ved denne vurdering, hvorom det sammenfattende kan anføres, at den visuelle påvirkning samt støjpåvirkningen fra anlægget ikke vurderes at have nogen betydning for ejendommens værdi i en salgssituation. I henhold til opstillers beregninger er ejendommen ikke påvirket af gener i form af genskin.

5.2.1. Visuel påvirkning

I vurderingen af anlæggets synlighed fra beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt vægt på følgende observationer og opmålinger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 791 meter og at anlægget er placeret øst,

nordøst og sydøst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 767 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være min. 3,5 meter højt.

Fra boligen er der et yderst begrænset skråt udsyn til en mindre del af anlægget fra et børneværelse på første sal.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der ikke udsyn til anlægget.

5.2.2. Støjpåvirkning

I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget er beregnet til ca. 35,9 dB(A). Det skal bemærkes, at støjberegningen ikke er foretaget i forhold til denne ejendom. Opstillers har til brug for sagerne om værditabserstatning fremlagt støjberegninger for et antal referenceejendomme beliggende i nærheden af anlægget. Når der ikke er foretaget støjberegninger for den ejendom, som har anmeldt krav om værditabserstatning, har Taksationsmyndigheden besluttet at lægge et worst case-scenarie til grund og benytte støjberegningen fra den mest støjbelastede referenceejendom.

Der opleves støj fra vindmøller udendørs.

5.2.3. Genskinspåvirkning

I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen, har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Ifølge beregningerne vil der ikke forekomme genskin fra anlægget på beboelsesejendommen.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse

I kan klage over denne afgørelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der i den påklagede sag er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at du kan fremlægge nye oplysninger af væsentlig betydning for den påklagede sag.

6.2. Domstolsprøvelse

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen jf. VE-lovens § 12, stk. 2, 1. pkt. 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.

Med venlig hilsen



Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden

Kopi af denne afgørelse er sendt til opstilleren af vindmøllerne og solcellerne. Afgørelsen vil blive anonymiseret og offentliggjort på www.taksationsmyndigheden.dk.

Bilag 1

- Lokalplan nr. 216 for Lemvig Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 22 til Lemvig Kommuneplan 2017-29
- Miljøkonsekvensrapport Solcellepark ved Ramme Januar 2021
- Miljørapport – Miljøvurdering af Lokalplan nr. 216 og Tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017-29 for et område til teknisk formål ved Ramme
- Byggetilladelse af 15. oktober 2021, Lemvig Kommune
- §25 tilladelse til etablering af solenergianlæg ved Ramme af 23. juni 2021, Lemvig Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk