

Dato
11. september 2023

J nr.
2021-1284
BOM/nasj

[REDACTED]

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Thinggyden 21, 5631 Ebberup, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Ebberup.

Taksationsmyndigheden har den 11. september 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 solcelleanlæg ikke vil forårsage værditab på beboelsesejendommen.

Afgørelse om salgsoption

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse omkring salgsoption, idet Taksationsmyndigheden har vurderet, at der ikke foreligger et værditab på ejendommen, og dermed gælder retten til at få tilbudt salgsoption ikke, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Ejerne har anmodet Taksationsmyndigheden om genoptagelse af sagen vedrørende værditab og salgsoption i forbindelse med opstilling af solceller ved projekt Ebberup.

Ejerne har ved anmodning om genoptagelse navnlig gjort gældende, at de oplever genskin om morgenen fra solcelleanlægget, når solen står op og er lavt på himlen fra øst. Genskinnet opleves ikke, som beskrevet i Taksationsmyndighedens afgørelse, mellem kl. 18:00 og 19:30. Genskinnet opleves fra de stativer, som solcellepanelerne er placeret på og virker generende. Fra haven i østlig retning gør ejerne gældende, at der er frit udsyn til solcelleanlægget over hækken, uanset hvor man befinder sig i den del af haven. Det er denne del af haven, der anvendes mest om sommeren.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at ejerne har sandsynliggjort, at projektets faktiske påvirkning af ejendommen kan afvige fra den vurdering, som Taksationsmyndigheden har lagt til grund for sin oprindelige afgørelse om værditabserstatning og salgsoption. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse lagt særlig vægt på, at

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

der i det Taksationsmyndigheden forelagte materiale, kun er beregnet genskin på panelerne og ikke på stativerne.

Taksationsmyndigheden har derfor den 11. august 2023 truffet afgørelse om genoptagelse af sagen. Genoptagelsen indebærer bl.a. en ny besigtigelse, hvor myndigheden revurderer projektets påvirkning af ejendommen samt det værditab, som forårsages herved.

Den 29. august 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Thinggyden 21, 5631 Ebberup.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden og den sagkyndige.

Ejerne var til stede.

Opstilleren af solcelleanlægget deltog ikke i besigtigelsen.

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 Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Ejernes anmodning om genoptagelse af 20. februar 2023
- Opstillers høringsvar af 21. februar 2023
- Taksationsmyndighedens afgørelse om genoptagelse af 11. august 2023

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.

Beboelsesejendommen er tidligere besigtiget den 1. november 2022 forud for Taksationsmyndighedens oprindelige afgørelse.

Ved genbesigtigelse den 29. august 2023 har ejerne gjort gældende, at

- solcellerne ses fra en stor del af haven
- solcellerne ses også uden for matriklen, når man ankommer til ejendommen.
- i den vestlige del af haven er der genskin fra stativerne
- de har ikke oplevet genskin i haven mod øst til trods for de fremlagte beregninger
- fotoet i besigtigelsesmaterialet peger lige ind i en busk og er ikke retsvisende

Opstilleren har i deres høringssvar af 21. februar 2023 navnlig gjort gældende, at resultatet af genskinsberegningerne har været gengivet korrekt i besigtigelsesmateriale, men at det er en teoretisk beregning uden mellemliggende elementer, og derfor kan det godt være, at der ikke opleves reelt genskin på grund af mellemliggende træer og plantebælter.

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 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 invertorer 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. I vurderingen indgår således ikke udhus på 225 m², der er pudset og hvidmalet med eternittag. Udhuset anvendes som garage, vaskerum, fyrrum og oplagring.

Beboelsesejendommen er et fritliggende hus med de til ejendommen hørende nære udendørsarealer. Boligen er opført i 1917, med til-/ombygningsår 1994, i mursten, pudset og hvidmalet, med decratag og trævinduer. Boligarealet er registreret til i alt 170 m² i ét plan.

Boligen består af mindre baggang med gulvvarme, spisekøkken, nyere badeværelse med bruseafdeling, ældre badeværelse med bruser, 3 værelser, soveværelse, vindelstue med klinkegulv og udgang til haven samt mindre stue. Første sal er ikke registreret i BBR som bolig. Opvarmning sker med et stokerfyr. Der er privat vandforsyningsanlæg samt afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Den samlede ejendom er på 2.299 m², og jorden henligger i pæn have med græs og enkelte store 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 ikke vil medføre et værditab på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 178 meter, og at det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 192 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1.075 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret nord, nordvest, vest og sydvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra soveværelse og værelse i stueetage mod vest. Fra første sal er der gennem lavtsiddende vinduer kun udsyn til solpanelerne efter løvfald på grund af løvtræer. Udsynet mod solcellerne fra 1. sal er skærmet af træer i haven. Fra køkken og stue er der ikke udsyn mod anlægget.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra vestvendt del af haven, hvor solcellerne skimtes mod vest gennem en hæk. Fra nord og østvendt del af haven er solcellerne synlige mod nord og nordvest henover hæk og skærmet af et lavt læhegn. Fra østvendt terrasse er solcellerne synlige mod nord og nordvest henover hæk og skærmet af et lavt læhegn. Fra terrassen ses en smal stribe af solpaneler med en gammel hollandsk mølle i baggrunden.

Ejendommen er orienteret med stuehuset mod syd, mens en ældre driftsbygning skærmer mod udsigten mod nord. Der er en velholdt have med opholdsarealer vest, nord og øst for ejendommen. Udsynet mod solcellerne fra haven mod vest er større, end det fremgår af foto i besigtigelsesmateriale. Der er et løvfældende hegn mod vest, der tilhører en gård.

Ved ophold i haven opleves der lidt støj fra nærliggende vej.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen på grund af det delvis skærmede udsyn.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 12,5 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 55 timer og 8 minutter udendørs. Genskinnet vil kunne forekomme i perioden fra medio marts til primo oktober i tidsrummet ca. kl. 18:00 til ca. kl. 19:30. Det vil være solpanelerne der er placeret centralt i anlægget fra vest mod øst, der kan forårsage genskin.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke vil få en betydning for værdien af beboelsesejendommen på grund af den skærmende beplantning til trods for, at et vist genskin fra de stativer, hvorpå solcellepanelerne er monteret, ikke kan afvises.

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

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, værdien af beboelsesejendommen og salgsoptionens størrelse jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

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 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