

Thorupholmevej 83,
9690 Fjerritslev

Dato
14. februar 2024
J nr.
2021-9595
LHS/Lnkkg

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Thorupholmevej 83, 9690 Fjerritslev, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Vust Holme.

Taksationsmyndigheden har den 14. februar 2024 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 Louise Halleskov og den sagkyndige Frank Elefsen.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstillingen af solceller har medført et værditab på beboelsesejendommen på 110.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 1.775.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5.

I har derfor ret til at få værditabet betalt af Green Go Energy senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 2.725.000 kr., som Green Go Energy er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Thorupholmevej 83, 9690 Fjerritslev for jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Solcelleanlægget blev nettilsluttet den 12. december 2022, hvorfor du senest den 14. august 2024 skal meddele Green Go Energy, om der ønskes at gøres brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftales vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption internt med Green Go Energy. 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 28. november 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Thorupholmevej 83, 9690 Fjerritslev.

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

Ejeren var til stede.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

For opstilleren Green Go Energy mødte Bo Fisker.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 01-002 for Jammerbugt Kommune
- Kommuneplantillæg nr. 13 til Kommuneplan 2020.
- Byggetilladelse af 30. marts 2021, Jammerbugt Kommune
- Afgørelse om ikke at udarbejde miljøkonsekvensvurdering af 16. februar 2021.
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption med bilag
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger

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. 14d 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 henvist til følgende begrundelse for, hvorfor beboelsesejendommen taber i værdi: "Støj?, udsyn/udsiget, herlighedsværdi falder, stråling fra anlæg?".

Ejeren har under besigtigelsen anført, at det larmer meget ved blæsevejrer grundet vindpåvirkning af panelerne, dog kan støjen kun høres udendørs og ikke indendørs.

Opstilleren har under sagens behandling navnlig gjort gældende, at der mangler at blive plantet randbeplantning mod ejendommen, da dette ikke har været muligt grundet vejrforhold.

Randbeplantning vil blive plantet foråret 2024.

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 findes andre tekniske anlæg), ejendomspriserne i området, solcelleanlæggets afstand fra boligbebyggelsen på ejendommen, solcelleanlæggets højde samt de forventede genevirkninger ved solcelleanlægget.

Projektet

Projektet omfatter en 48 ha stor solcellepark baseret på en trackerløsning. Området afgrænses mod syd og vest af Thorupholmevej, og mod nord og øst af det private vandløb "Spanggrøften". Projektområdet er beliggende ca. 1 km sydvest for landsbyen Vester Torup og ca. 1,5 km øst for Selbjerg Vejle. Projektets solcellepaneler har en totalhøjde på ca. 2,6 meter for stativ med vippepaneler i oprejst position.

Solcelleanlægget består af parallelle nord-sydgående rækker med solcellepaneler monteret på stativer. Solcellepanelerne er monteret med en vippeanordning, som vipper solcellerne i en vinkel op til 55 grader mod øst om morgenen og tilsvarende mod vest om aftenen. Solcellerne er antirefleksbehandlet således at refleksgener for omkringboende og trafikanter minimeres. Solcellerne reflekterer dermed mindst muligt, for at få størst mulig udnyttelse af solenergien. Der er som en del af projektet etableret et beplantningsbælte omkring hele projektområdet, hvor beplantning ikke allerede er eksisterende langs afgrænsningen til området. Beplantningen vil når den er fuldt opvokset få en bredde på minimum 6 meter og en højde på minimum 3,5 meter.

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.

Der er tale om et fritliggende stuehus til landbrugsejendom, opført i røde helbrændte mursten og med rødt vingetegltag med valmede gavle. En "rigtig håndværkervilla" med murede skillevægge og indervægge.

Ejendommen er noteret som landbrugsejendom, og der er således bopælspligt herpå. Boligen er opført i 1999/2021. Boligarealet er 156 m² samt integreret carport på 22 m² og udestue på 20 m².

Boligen indeholder stue med udgang til flot udestue med termotag og termovinduer, stort dejligt køkken-alrum med klinkegulv og JKE-design køkken, entre med klinkegulv, bryggers med klinkegulv, flot badeværelse med bruseniche og skabsarrangement.

Der er plast-termovinduer og yderdøre i hele boligen. Opvarmning af boligen sker ved stokerfyr og oliefy, som henstår i fyrrum i udhuset. Der er 1200 liter fritstående olietank fra 1991.

Boligen fremstår særdeles velholdt og næsten som ny.

Der er terrasseanlæg både mod syd, øst og vest og flisegang rundt om boligen. Der er granitskærver i hele indkørslen og på parkeringsarealet foran boligen. Haven er meget velholdt, der er bede med blomster, buske og træer, store græsarealer og ellers omgivet af store træer mod vest og delvist mod syd. Vandforsyning sker fra byens vandværk. Kloakafledning fra boligen sker via septiktank til sivedræn i godkendt anlæg.

Det samlede grundareal er 21 ha. 6250 m² heraf vej 740 m².

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 opstillingen af solcelleanlæg vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 110.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 114 meter, og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 126 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en

afstand af 1.500 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er placeret syd og sydvest for ejendommen.

Fra boligen er der udsyn til solcelleanlægget fra køkken/alrum igennem udestue mod syd ved løvfald. Fra to værelser mod syd er der ved løvfald en vis udsigt til solcellerne. I stuen er der mod sydvest udsigt til solcellerne, navnlig ved løvfald. Dette samme er tilfældet fra strygerummet.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til solcelleanlægget fra den sydvendte have, navnlig ved løvfald. På terrassen på sydsiden er der udsigt til solceller, navnlig ved løvfald. Det samme er tilfældet fra den lille terrasse på vest siden af huset.

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til vindmøller og elmaster.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen, særligt for udsigten mod syd og især ved løvfald.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 17,2 dB (A).

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke får nogen betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Det forhold, at der efter det oplyste i blæsevejr støj grundet vindpåvirkning af panelerne ændrer ikke herpå, da det lægges til grund, at støjen er begrænset og alene kan høres udendørs.

Efter beregningerne vil det årlige genskin på ejendommen uden den foranliggende beplantning kunne udgøre 0 timer og 0 minutter udendørs.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke vil få nogen betydning for værdien af beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at de beskrevne visuelle gener samlet set vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 110.000 kr.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.775.000 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 omsætnings hastigheden 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 Thorupholmevej 83, 9690 Fjerritslev ligger inden for en afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 2.725.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel 14d.

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:

I salgsoptionstilbuddet er alene medregnet matrikelnummer 14 D, V. Torup by. V. Torup, på 4 ha. 945 m² med boligen samt udhus/lade fra 1950 på 200 m². Denne bygning er med røde sten mod vest, og ellers er den pudset og hvidmalet, der er nyere rødt eternittag på denne bygning, som indeholder fyrrummet, viktualierum, lade/værksted med 2 stk. bokse til dyr. Af arealet på 4 ha. 945 m² er 3,54 ha. tilskudsberettiget.

Endvidere er medregnet i salgsoptionstilbuddet læskur til dyr på 94 m² opført mellem 2005 og 2008, på gavle og sider er der åben træbeklædning og taget er med stålpladetag.

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

Taksationsmyndighedens afgørelse vil kunne genoptages, hvis der i forbindelse med afgørelsen er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller hvis der fremkommer nye faktiske eller retlige oplysninger af så væsentlig betydning for sagen, at der er en vis sandsynlighed for, at sagen ville have fået et andet udfald, hvis oplysninger havde foreligget i forbindelse med Taksationsmyndighedens oprindelige stillingtagen til sagen.

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 derfor 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.

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



Louise Halleskov
Formand for Taksationsmyndigheden