

Knullen 32
5262 Odense S

Dato
12. marts 2025

J nr.
2022-18614
LCH/Lnkkg

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Knullen 32, 5260 Odense S, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Svendborgmotorvejen.

Taksationsmyndigheden har den 12. marts 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 Lisa Hjerrild og den sagkyndige Heidi Thorsen.

Afgørelse om værditab

Taksationsmyndigheden har vurderet, at den planlagte opstilling af solceller vil medføre et værditab på beboelsesejendommen på 50.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 400.000 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 Nordic Hoejby K/S senest 8 uger efter denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Afgørelse om salgsoption

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 450.000 kr., som Nordic Hoejby K/S er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Knullen 32, 5260 Odense S for jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Solcelleanlægget blev nettilsluttet den 7. juli 2023, hvorfor I senest den 12. juni 2024 skal meddele Nordic Hoejby K/S, om der ønskes at gøres brug af salgsoptionen. I den forbindelse aftales vilkårene og tidspunktet for indfrielse af den tilbudte salgsoption internt med Nordic Hoejby K/S. 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.

Taksationsmyndigheden ligger det til grund for afgørelsen, at plantebæltet opføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse

Den 25. oktober 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Knullen 32, 5260 Odense S.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

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

Ejeren, [REDACTED], var til stede på vegne af de to ejere.

For opstilleren Nordic Hoejby K/S var ingen mødt.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 4-1004 for Odense Kommune, vedtaget 6. oktober 2021
- Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2020, vedtaget 6. oktober 2021
- Miljøkonsekvensrapport, solceller ved Svendborgmotorvejen Odense
- Afgørelse om ikke-VVM-pligt af 10. november 2021
- Byggetilladelse af 3. juni 2022
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption af 12. juli 2022
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, www.OIS.dk
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Opstillers supplerende oplysninger af 14. november 2023
- Opstillers supplerende oplysninger af 19. januar 2024
- Opstillers supplerende oplysninger af 22. januar 2024

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. 9c for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejeren har under besigtigelsen oplyst, at huset for tiden ikke er beboet og bruges til opbevaring af diverse møbler fra dødsboer, men at planen er, at ejerne vil flytte ind i huset indenfor de nærmeste år.

Ejeren har under besigtigelsen anført, at han en dag, hvor han ankom til huset, blev mødt af en mark, som var pløjet op af opstilleren, uden en aftale mellem ejeren og opstilleren. Ejeren oplyste samtidig, at opstilleren sidenhen har reetableret marken.

Opstilleren har ved mail af 14. november 2023, oplyst at beplantningen omkring anlægget opføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, men at der var sket en fejl vedr. beplantningsbæltet (5-10 meter) ved transformerstationen. Kabeltracéet var ikke etableret før beplantningsbæltet blev plantet, hvorved der ikke blev plantet beplantning i et bælte på 5-10 meter. Opstilleren har oplyst, at dette plantebælte på 5-10 meter bliver plantet i løbet af efteråret 2023 af HedeDanmark.

Ved mail af 19. januar 2024 har opstilleren oplyst, at beplantningen omkring anlægget ikke er blevet opført i efteråret 2023, da det ikke har været muligt på grund af frost. Opstilleren har i samme mail oplyst, at beplantningen vil blive udført i foråret 2024.

Ved mail af 22. januar 2024 har opstilleren oplyst, at selskabet Nordic Hoejby K/S har købt GreenGo Energy M74.

Taksationsmyndigheden bemærker til ovenstående om beplantningsbæltet, at det lægges til grund for afgørelsen, at beplantning om solcelleanlægget opføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser herom.

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 kan 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

Projektområdet med solcelleparken fylder ca. 100 ha, hvoraf ca. 70 ha anvendes til solcelleanlæg baseret på en trackerløsning. Projektområdet ligger øst for Højby og vest for Allerup i den sydøstlige del af Odense Kommune. Området afgrænses af Hvilehøjvej, Ugletoften, Uglehøjen, Højbyvej, Knullen, Svendborgmotorvejen og Fynske Motorvej.

Projektområdet ligger på begge sider af Svendborgmotorvejen. 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 anti-refleksbehandlet, således at refleksgener for omkringboende og trafikanter minimeres.

Der er som en del af projektet etableret et 5 rækket beplantningsbælte omkring projektområdet, hvor der ikke allerede er eksisterende beplantning langs afgrænsningen til projektområdet. Beplantningsbælterne er etableret med en afstand mellem de enkelte rækker på minimum 1,5 meter. Efter lokalplanen skal beplantningen opdeles i "høj" beplantning, hvor beplantningen skal kunne nå en højde på minimum 10 meter, mens beplantningen ved "lav" beplantning kun skal nå en minimumshøjde på 4 meter.

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 registreret som et fritliggende enfamiliehus på nedlagt landbrug med et grundareal på 5.501 kvm. Boligen er opført i 1912 og er ombygget i 1957 i gule facadesten med eternittag og trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 80 kvm i ét plan. Boligen består af entré med adgang til stue og værelse til højre og til venstre for entréen køkken/alrum, soveværelse samt baggang og badeværelse med kar. Ejendommen fremtræder yderst slidt og bærer tydeligt præg af manglende vedligehold gennem mange år. Der er solceller på taget.

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 50.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 120 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 136 meter fra beboelsesejendommen. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 850 meter fra beboelsesejendommen. Solcelleanlægget er primært placeret nord for ejendommen. Dele af anlægget er placeret sydøst for ejendommen, men ses ikke fra ejendommen.

Fra boligens køkkenet samt spisestuens vinduer, der er orienteret mod nord, er der frit udsyn til solcelleanlægget. Herfra er der også udsyn til den nye transformerstation igennem beplantning. Fra soveværelset er der frit udsyn til den nordvestlige del af anlægget. Fra badeværelset ses anlægget samt den nye transformerstation igennem beplantning.

Fra stuen er der ikke udsyn til anlægget. Fra værelset ved stuen ses anlægget igennem beplantning ved løvfald.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der frit udsyn til solcelleanlægget og den nye transformerstation fra den nordvendte have.

Fra den nordvendte terrasse er der frit udsyn til anlægget og den nye transformerstation.

Fra den nordvendte sænkede terrasse, er der ved løvfald udsyn til anlægget og den nye transformerstation. I det meste af haven er der udsyn til solcellerne og den nye transformerstation. Udsynet vil være mere tydeligt ved løvfald.

Solcelleanlægget og den nye transformerstation i tilknytning til anlægget fremstår dominerende ved tilkørsel til ejendommen.

Der var før opstilling af solcelleanlægget, udsyn til skorsten fra nødvarmeværk, el-master, elledninger tværs over grunden, transmissionsledninger og -master mod nord, samt stor fabrik mod nordvest. Boligen ligger endvidere tæt ud til Knullen, som er en landevej, samt Fynske Motorvej og Svendborgmotorvejen.

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at den visuelle påvirkning har en væsentlig betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der er herved særligt lagt vægt på udsigten til anlægget, samt den nye transformerstation, særligt fra spisestuen, igennem køkkenvinduerne mod nord og fra de udendørs opholdsarealer. Taksationsmyndigheden har dog også tillagt det vægt, at der før opstilling af solcelleanlægget var udsyn til andre anlæg nær ejendommen, herunder transmissionsledninger, elmaster og -ledninger, samt at ejendommen ligger nær motorvejene Fynske Motorvej og Svendborgmotorvejen.

Det lægges til grund for afgørelsen, at den samlede beregnede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget vil være på op til 34,3 dB (A) ved anlæggets drift. I standby-tilstand er den beregnede støj 14,3 db (A).

Til sammenligning kan der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" som fastlægger vejledende grænseværdier for støjniveauet fra virksomheder, herunder tekniske anlæg. Miljøstyrelsens vejledning fastlægger

dog ikke konkrete grænseværdier for solcelleanlæg placeret i det åbne land, men derimod at støjgrænsen ved den nærmeste liggende enkeltbolig. Lokalplan 4-1004 for solcelleanlæg ved Svendborgmotorvejen henviser ligeledes til disse vejledende støjkrav for projektet. Heraf fremgår det, at i området omkring solcelleparken ligger boliger, landbrug og erhverv. Boligerne i området vil derfor typisk blive sidestillet med boliger i områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. De vejledende grænseværdier for de nærmeste beliggende enkeltboliger vil derfor være 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten, jf. "områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder" i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at støjforøgelsen ikke vil have en betydning for værdien af beboelsesejendommen. Taksationsmyndigheden noterede sig ved besigtigelsen, at der var noget trafikstøj fra de nærliggende motorveje Fynske Motorvej og Svendborgmotorvejen. Der er derved lagt vægt på, at beboelsen og de nære udendørsopholdsarealer i forvejen vil have nogen støjpåvirkning fra de omkringliggende motorveje.

Efter beregningerne vil der ikke forekomme genskin på ejendommen.

Taksationsmyndigheden lægger det til grund for afgørelsen, at der ikke er en genskinsgene. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at genskinspåvirkningen ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 400.000 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.

Taksationsmyndighedens vurdering af salgsoptionen

Da Taksationsmyndigheden har vurderet, at der er et værditab på over 1 procent af beboelsesejendommens værdi og Knullen 32, 5260 Odense S ligger inden for en

afstand af op til 200 meter fra solcelleanlægget, har Taksationsmyndigheden vurderet salgsoptionens størrelse.

Salgsoptionens størrelse er vurderet til 450.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel 9c.

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:

Udover det anførte om beboelsesejendommen ovenfor, består den samlede ejendom desuden af 308 kvm ældre landbrugsbygninger samt et drivhus på 14 kvm. Disse udbygninger bærer ligeledes præg af manglende vedligehold gennem mange år.

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

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, værdien af beboelsesejendommen, og salgsoptionens størrelse. 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 og salgsoption mener, at Taksationsmyndigheden har overtrådt regler for selve behandlingen af sagen (sagsbehand-

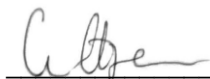
lingsfejl), kan der anlægges retssag mod Taksationsmyndigheden. Sager mod Taksationsmyndigheden skal altid anlægges inden 3 måneder regnet fra den dag, hvor Taksationsmyndigheden har truffet afgørelsen. Som anført ovenfor kan der også i den situation anmodes om genoptagelse af sagen hos Taksationsmyndigheden, 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.

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

Med venlig hilsen



Lisa Hjerrild
Formand for Taksationsmyndigheden