

Knullen 33  
5262 Odense S

**Dato**  
12. marts 2024  
**J nr.**  
2022-18612  
LCH/Lnkkg

### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab og salgsoption vedrørende beboelsesejendommen Knullen 33, 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 130.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er 1.950.000 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 1.950.000 kr., som Nordic Hoejby K/S er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen beliggende Knullen 33, 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.

#### **Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse**

Den 25. oktober 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Knullen 33, 5260 Odense S.

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.

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

For opstilleren Nordic Højby K/S var ingen mødt.

Til sagens belysning var Taksationsmyndigheden i besiddelse af følgende materiale:

- Lokalplan nr. 4-1004 for Odense Kommune, vedtaget den 6. oktober 2021.
- Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2020 vedtaget den 6. oktober 2021
- Miljøkonsekvensrapport, solceller ved Svendborgmotorvejen Odense Kommune, 10. november 2021
- Afgørelse om ikke-VVM-pligt af 10. november 2021
- Byggetilladelse af 3. juni 2022
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning og salgsoption, af 24. juli 2022
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informationsserver, [www.OIS.dk](http://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. 27b for at vurdere salgsoptionens størrelse. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab og salgsoption navnlig gjort gældende, at de mister udsigten til dyreliv, rådyr og rovfugle, som holder til på området overfor ejendommen, hvor der opsættes solceller. Dyrerne er jævnlige gæster i haven, og de vil efter opsætning have meget begrænset mulighed for at komme forbi solcelleparken.

Ejerne har under besigtigelsen gjort gældende, at beplantning ikke er korrekt jf. kravet til opstiller i lokalplanen.

Opstiller 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. Opstiller har oplyst, at dette bliver plantet i løbet af efteråret 2023 af HedeDanmark.

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

Ved mail af 22. januar 2024 har opstiller oplyst, at selskabet Nordic Højby 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, Ugletofte, 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.

Beboelsesejendommen er registreret som et fritliggende enfamiliehus med et grundareal på 2.531 kvm. Boligen er opført i 1917 og ombygget 1997 i letbeton med pudset facade, eternittag, trævinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på i alt 194 kvm, hvoraf de 147 kvm er i stueetagen og 47 kvm er registreret som tagetage. Boligen består af entré med trappe til 1. salen, køkken/alrum, stue, soveværelse, badeværelse med brus, vaskerum/værksted, opbevaringsrum. 1. salen er indrettet med 3 værelser. Ejendommen fremtræder velholdt med gode udendørs opholdsarealer.

### **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 130.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet nord for ejendommen er 180 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 215 meter fra beboelsesejendommen (nordøstlig retning). Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1.135 meter fra beboelsesejendommen (sydøstlig retning). Solcelleanlægget er placeret både nordøst og sydvest for ejendommen. Det er primært anlægget nordøst for ejendommen der ligger nærmest ejendommen.

Fra boligen er der fra køkkenvindue mod nordøst udsyn til anlægget samt den nye transformerstation mod nord. Fra køkkenvindue mod syd er der ingen udsyn til anlægget. I soveværelset mod nordøst er der udsyn til anlægget og den nye transformerstation mod nord. I stuen ses anlægget og den nye transformerstation fra vindue mod nordøst. Fra stuevindue mod syd er der ingen udsyn til anlægget. Fra 1. sals vindue ved østgavl ses anlægget mod nordøst ved tæt placering ved vinduet.

Taksationsmyndigheden noterede sig, at beboelsesejendommen lå lidt lavt i niveau i forhold til vejniveau.

Fra de nære udendørs opholdsarealer og den sydvendt have, er der begrænset udsyn til solcelleanlægget. I forreste del af haven mod syd samt den sydvendte terrasse er der ingen udsyn til anlægget. På den hævede terrasse midt i haven ses anlægget igennem beplantningen mod syd. Det vil fremstå mere tydeligt ved løvfald. Fra den overdækkede terrasse mod øst ses anlægget og transformerstation mod nord igennem drivhus og indkørsel. Fra den bagerste del af haven med samling af træer er der udsyn til anlægget gennem træerne. Ved tæt placering ved skel er der udsyn til solcelleanlægget.

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

Der var før opstilling af solcelleanlægget udsyn til fabriksbygning mod nordvest, el-ledninger og -master, transmissionsledninger og -master mod nord i retning af Fynske Motorvej. 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 mod syd samt den nye transformerstation mod nord og nordøst, gennem køkkenvindue, stue og soveværelse, samt fra fronten af huset, hvor anlægget fremstår dominerende. Det er også tillagt vægt, at der er delvis udsyn til anlægget fra forskellige placeringer i haven. Taksationsmyndigheden har dog også tillagt det vægt, at der før opstilling af solcelleanlægget var udsyn til andre anlæg nær ejendommen, herunder 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 28,2 dB (A) ved anlæggets drift. I standby-tilstand er den beregnede støj 8.2 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".

Taksationsmyndigheden noterede sig under besigtigelsen, at der var noget trafikstøj fra de nærliggende motorveje Fynske Motorvej og Svendborgmotorvejen. Det er Taksationsmyndighedens vurdering at støjpåvirkningen fra anlægget ikke har en betydning for værdien af beboelsesejendommen.

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. 1.950.000 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 33, 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 1.950.000 kr.

I vurderingen af salgsoptionens størrelse indgår den samlede værdi af ejendommens matrikel 27b.

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 ovenfor anførte om beboelsesejendommen og udendørsarealer i tilknytning til beboelsen, består den samlede ejendom desuden af udhuse på i alt 36 kvm.

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 og, 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 (sagsbehandlingsfejl), 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](http://www.taksationsmyndigheden.dk).

### **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](http://www.taksationsmyndigheden.dk).

Med venlig hilsen



---

Lisa Hjerrild  
Formand for Taksationsmyndigheden