

Knullen 35  
5262 Odense S

**Dato**  
12-03-2024  
**J nr.**2022-18065  
LCH/Lnkkg

### **Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedrørende beboelsesejendommen Knullen 35, 5260 Odense S, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Svendborgmotorvejen**

Taksationsmyndigheden har den 12. marts 2024 truffet afgørelse om værditab 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 250.000 kr., som kan kræves erstattet. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 3.100.000 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.

Det bemærkes, at Taksationsmyndigheden ikke har truffet afgørelse vedrørende salgsoption, idet der ikke er anmeldt et krav om salgsoption til Taksationsmyndigheden.

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

Den 25. oktober 2023 samledes Taksationsmyndigheden på Knullen 35, 5260 Odense S.

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

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 den 6. oktober 2021
- Miljøkonsekvensrapport, solceller ved Svendborgmotorvejen Odense Kommune, af 10. november 2021
- Afgørelse om ikke-VVM-pligt af 10. november 2021

**Sekretariat for Taksationsmyndigheden**

Niels Bohrs Vej 8D  
6700 Esbjerg

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

- Byggetilladelse af 3. juni 2022
- Anmeldelse af krav om værditabserstatning af 1. juli 2022
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, [www.OIS.dk](http://www.OIS.dk)
- Besigtigelsesmateriale
- Støj- og genskinsberegninger
- Partsindlæg af 12. november 2023
- 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. I tilknytning hertil fik parterne mulighed for at fremføre deres synspunkter.

Ejerne har ved anmeldelse af krav om værditab navnlig gjort gældende, at de har mistet udsigt mod nord og syd fra ejendommen. Endvidere anføres det, at de har mistet herlighedsværdi for området generelt.

Ejerne har ved partsindlæg af 12. november 2023 orienteret om en tidligere værdiansættelse af ejendommen i forbindelse med finansiering af ejendommen: Heraf fremgår: *"Vurderingen på huset lyder på [REDACTED] (værdiansat af Totalkredit den 11.05.2022). Dette skal ses ud fra husets opførelse i 2021 med en samlet boligareal på 162 kvm og et vejareal på 176 kvm. Grundareal på 1978 – stor naturgrund med udsigt og å lige ved siden af ejendommen. Klimavenligt og lavenergi specialtegnet hus fra Huscompagniet."*

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 plantebælte på 5-10 meter 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 udført i efteråret 2023, da det ikke har været muligt på grund af frost. Opstiller har i samme mail oplyst, at beplantningen vil blive udført i foråret 2024.

Ved mail af 22. januar 2024 har opstiller 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.

#### *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.

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, Ugletøften, 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. udhuse, staldbygninger m.v.

Beboelsesejendommen er registreret som et fritliggende enfamiliehus med et grundareal på 1.978 kvm. Boligen er opført i 2021 i mursten med betontagsten og træ/alu-vinduer og -døre. Ejendommens boligareal er på 162 kvm i ét plan. Boligen består af entré/fordelingsgang med adgang til 3 værelser, badeværelse med brus, bryggers med udgang til haven, køkken/alrum med udgang til haven, stue med udgang til overdækket terrasse, soveværelse med walk-in og badeværelse med brus. Ejendommen fremtræder som næsten nyopført og yderst velholdt med gode udendørs opholdsarealer.

Yderligere oplysninger om ejendommen: Den samlede ejendom består desuden af indbygget udhus på 22 kvm, indbygget carport på 41 kvm og overdækket terrasse på 11 kvm.

### **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 250.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at afstanden til beplantningsbæltet er 175 meter og det nærmeste solcellepanel i projektet er placeret 205 meter fra beboelsesejendommen mod nord. Det fjerneste solcellepanel er placeret i en afstand af 1.110 meter fra beboelsesejendommen syd for ejendommen. Solcelleanlægget er placeret både nord, nordøst og sydøst for ejendommen.

Fra boligen er der i nordvendt værelse frit udsyn til anlægget og transformerstation nord for ejendommen. I nordvendt kontor er der frit udsyn til anlægget og transformerstation nord for ejendommen. Fra køkkenvindue mod nordøst er der frit udsyn til anlægget og transformerstation nord for ejendommen. Fra køkkenvindue/spiseplads mod syd ses anlægget og udsynet vil være tydeligere ved løvfald. Fra vinduet i walk-in-skabet der ligger mod nord, er der frit udsyn til anlægget og transformerstation nord for ejendommen. I soveværelset med vindue mod syd er der ingen udsyn til anlægget. I stuen er der fra vinduet mod syd udsyn til bagpanelerne af anlægget og udsynet vil være mere tydeligt ved løvfald. I børneværelsets vindue mod syd er der udsyn til anlæg i det fjerne. I bryggerset ses anlægget igennem beplantning og udsynet vil være mere tydeligt ved løvfald.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der fra terrassen mod syd udsyn til anlæg gennem åbning ved baghave og mere ved løvfald. Fra den sydvestvendte terrasse (overdækket) ses anlægget mod syd og udsynet vil være mere frit ved løvfald. Der er udsyn til anlægget i haven og i den bagerste del af haven er der frit udsyn til anlægget. Fra den nordvendte side af huset, hvor indkørslen er, ses anlægget og den nye transformerstation tydeligt.

Solcelleanlægget og den nye transformerstation i tilknytning til anlægget fremstår endvidere 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 væsentligt betydning for værdien af beboelsesejendommen. Der er herved særligt lagt vægt på udsigten til anlægget mod nord og nordøst, hvor udsynet er helt frit gennem vinduerne på husets nordside, og at anlægget mod nord er meget dominerende fra ejendommens front mod vejen. Dertil har den visuelle påvirkning ved udsynet til anlægget mod syd gennem haven også en vis betydning for beboelsesejendommens værdi. Udsynet fra haven er dog mere skærmet, men det vil være mere tydeligt ved løvfald. Dette mere skærmede udsyn skyldes dog også terrænets bakkede natur. Taksationsmyndigheden har dog også tillagt det vægt, at der før opstilling af solcelleanlægget var udsyn til andre anlæg nær ejendommen, herunder elmast 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 bestigtigelsen, 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 som anført på beboelsesejendommen.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 3.100.000 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.

### **Vejledning om mulighederne for genoptagelse af Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab**

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. 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 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

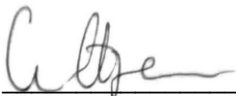
Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Det er dog muligt, at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen jf. VE-lovens § 12, stk. 2.

Hvis anmelder af krav om erstatning for værditab 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