[redacted]
Thorup Bygade 19
5220 Odense Sø

Dato
17-09-2025

J nr.
2022 - 24067

LBA/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

Du har den 4. november 2022 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning og salgsoption vedrørende Thorup Bygade 19, 5220 Odense SØ, som følge af opstilling af solcelleanlæg ved Fraugde, herefter omtalt "anlægget".

Taksationsmyndigheden, bestående af formanden Lars Bracht Andersen og den sagkyndige Heidi Thorsen, har nu truffet afgørelse i sagen. Lars Bracht Andersen har overtaget sagen fra Bent Ole Gram Mortensen, der fungerede som formand under besigtigelsen. Afgørelsen er truffet i henhold til §§ 6-12 i lov om fremme af vedvarende energi jf. lovbekendtgørelse nr. 132 af 6. februar 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling.

Salgsoptionsordningen kan kun anvendes, hvis der for ejendommen tilkendes et værditab. Dermed bortfalder også retten til salgsoption, jf. § 6 a, stk. 2, nr. 2.

2. Sagens VE-anlæg

Better Energy Fraugde P/S har opført et ca. 74 ha stort solcelleanlæg ved Fraugde. Solcellerne har en installeret effekt på ca. 79 MWp DC / 63 MW AC.
Solcelleanlægget består af flere solcellepaneler, som er placeret på faste stativer opstillet i lige, parallelle rækker, hvor panelfladen er sydvendt. Solcelleanlæggets paneler er anti-refleksbehandlet. Solcellepanelernes højde i forhold til terræn er ca. 2,5 m. Under panelerne er der placeret i alt 210 invertere jævnt fordelt på anlægget. Arealerne under solcellepaneler er tilsået med græs.
Der er etableret 38 stk. distributionstransformere med en højde på ca. 3 meter. Distributionstransformerne er tilkoblet en 60 MVa stepup-transformer med en højde på ca. 6 meter. Stepup-transformer er placeret centralt i området sammen med koblingsudstyr, teknikhus med en højde på ca. 4 meter samt en 100 m2 lagerbygning med en højde på ca. 5 meter.

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Der er etableret 5-rækkede beplantningsbælter i 7,5 meters bredde rundt om anlægget, som på sigt vil afskærme anlægget. Beplantningsbæltet vil få en højde på minimum 4 meter i udvokset stand. Anlægget er desuden indhegnet med trådhegn på beplantningsbæltets inderside. Trådhegnet er etableret som et bredt masket vildthegn, der muliggør mindre dyrs bevægelighed.

3. Sagens oplysning

Taksationsmyndigheden har ved behandlingen af anmeldelsen inddraget alle oplysninger fremsendt af anmelder og opstiller, herunder bemærkninger, som parterne er fremkommet med under besigtigelsesforretningen og parternes skriftlige/mundtlige indlæg til sagen.

Taksationsmyndigheden har forholdt sig til parternes bemærkninger. Såfremt indlæggene konkret har givet anledning til bemærkninger fra Taksationsmyndigheden, er disse indsat og behandlet i de relevante dele af afgørelsens begrundelse.

Takstionsmyndigheden har til belysning af anmeldelsen endvidere indhentet dokumentation vedrørende det retlige grundlag for projektet, herunder eventuel VVM-redegørelse og -tilladelse, byggetilladelse mv. Der er endvidere indhentet dokumentation fra offentlige registre om ejers ejendom, fra tinglysning.dk og OIS.dk. Disse oplysninger er inddraget i det omfang, det er vurderet af betydning for afgørelsen. Der henvises herom til afgørelsens begrundelse nedenfor.

Se nærmere om den indhentede dokumentation i bilag 1 til afgørelsen.

4. Retligt grundlag

Taksationsmyndigheden træffer afgørelse om værditabets og salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Opstilleren skal betale et tilkendt værditab til ejeren, jf. § 6, stk. 1, og tilbyde at købe ejendommen ved tilkendt salgsoption, jf. § 6 a.

5. Taksationsmyndighedens begrundelse

Taksationsmyndighedens vurdering af, om ejer skal tilkendes et værditab og størrelsen herpå, er baseret på oplysninger om bl.a. anlæggets afstand til beboelsesejendommen, højde, samt genevirkninger fra anlægget i øvrigt. Lokale forhold kan også influere vurderingen, som f.eks. hvis udsynet fra boligen er præget af eksisterende anlæg eller andre typer af tekniske anlæg end vedvarende energianlæg.

Til brug for en vurdering af værditabet foretages også en skønsmæssig ansættelse af beboelsesejendommens værdi baseret på navnlig ejendomspriserne i området og observationerne under besigtigelsen. Denne værdi indgår i den samlede vurdering af værditabets størrelse Salgsoption værdisættes på tilsvarende måde for beboelsesmatriklen.

5.1. Vurdering af ejendommens værdi

I det følgende afsnit er der redegjort nærmere for Taksationsmyndighedens vurdering af beboelsesejendommens værdi samt værdien af beboelsesmatriklen til brug for afgørelsen om salgsoption. Herefter følger en nærmere begrundelse for afgørelsen om værditab.

5.1.1. Beboelsesejendommen og de nære udendørs opholdsarealer

Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesejendommen er ca. 1.640.000,00 kr. værd i handel og vandel. Denne vurdering er baseret på den skøn-

nede værdi af de beboelsesgodkendte dele af ejendommen på besigtigelsestidspunktet, herunder boligens nære udendørs opholdsarealer, som definereret i VE-loven, lovforslaget til VE-loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort for i afgørelsens afsnit 4.

Ejendommen er opført 1923, ombygget 2010, i mursten med pudset facade, trævinduer og -døre og eternittag.

Beboelsen er indrettet med entré, køkken/alrum med trappe til 1.salen, stue, badeværelse med brus og baggang. Herudover er der fra køkken/alrum udgang til udhusdel med badeværelse med kar og trappe til 1.sal, der er indrettet med repos og stor stue.

Tagetagen er indrettet med 2 værelser, soveværelse med udgang til terrasse, walk-in og toilet.

Ejendommen fremtræder pæn.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesejendommen lagt vægt på forholdene under besigtigelsen som redegjort for ovenfor, området, samt øvrige oplysninger i BBR. Taksationsmyndigheden har endvidere taget hensyn til beboelsesejendommens beliggenhed og karakter, generelle stand samt en vurdering af omsætningshastigheden på boliger af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen (vurderingstidspunktet).

5.2. Vurdering af værditabet

Taksationsmyndigheden har til brug for vurderingen af værditabet på beboelsesejendommen bl.a. lagt vægt på de opmålinger og beregninger, som opstiller har fået udarbejdet for projektet. Baseret på navnlig indtrykkene under besigtigelsen, beregningerne og opmålinger, vurderer Taksationsmyndigheden, at beboelsesejendommen ikke pådrages et værditab som følge af anlæggets opstilling. Der er redegjort nærmere i det følgende for de iagttagelser og oplysninger, der er tillagt vægt ved denne vurdering, hvorom det sammenfattende kan anføres, at de gener i form af visuelt udsyn til anlægget samt påvirkning i form af støj og genskin er af et så beskedent omfang, at det ikke vurderes at have betydning for ejendommens værdi.

5.2.1. Visuel påvirkning

I vurderingen af anlæggets synlighed fra beboelsesejendommen har Taksationsmyndigheden lagt vægt på følgende observationer og opmålinger.

Taksationsmyndigheden bemærker, at afstanden fra beboelsesejendommen til anlæggets nærmeste tekniske elementer er 236 meter, og at anlægget er placeret øst og nord-øst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 225 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være 4-6 meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum:
1.sal:
Fra soveværelse med terrassedør ses anlægget mod nord-øst delvis gennem beplantning. Fra soveværelsets østvendte vindue ses anlægget mod nord-øst gennem beplantning. Fra det østvendte badeværelse er der et begræsnet udsyn til anlægget mod nord-øst gennem løvfældende beplantning.

Fra den østvendte fløj ses anlægget fra stuen med panoramavindue i gavlen, hvor anlægget kan skimtes mod nord, og fra det nordvendte skråvindue ses anlægget mod nord-øst gennem beplantning ved løvfald.

Fra nordvendte vinduer i stueplan dækker skure for udsynet til anlægget mod nord (fra køkken og bryggers).

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til vindmøller.

5.2.2. Støjpåvirkning
I vurderingen af støjpåvirkningen fra anlægget har Taksationsmyndigheden lagt opstillers beregninger til grund.

Den samlede støj på beboelsesejendommen fra solcelleanlægget er beregnet til 25,40 dB(A).

5.2.3. Genskinspåvirkning
I vurderingen af anlæggets genskinspåvirkning på beboelsesejendommen har Taksationsmyndigheden lagt de beregninger til grund, som opstiller har fået udarbejdet af virksomheden Cowi.

Ifølge beregningerne udgør det årlige genskin fra solcellerne uden foranliggende beplantning 2 timer og 15 minutter på beboelsesejendommen. Genskinnet kan forekomme i perioden medio marts til oktober i tidsrummet ca. kl. 05:45 til ca. kl. 07:45 fra solpanelerne.

6. Vejledning

6.1. Genoptagelse
Du kan rette henvendelse til Taksationsmyndigheden med henblik på at få sagen genoptaget. Det kræver almindeligvis, at der er begået væsentlige sagsbehandlingsfejl, eller at du/I kan fremlægge nye faktiske oplysninger af væsentlig betydning, som Taksationsmyndigheden ikke var bekendt med på tidspunktet for denne afgørelse.

6.2. Domstolsprøvelse
Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. VE-lovens § 12, stk. 1. Det er dog muligt at anlægge retssag mod opstilleren, f.eks. om Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet og værdien af beboelsesejendommen og om salgsoptionen og salgsoptionens størrelse, jf. VE-lovens § 12, stk. 2, 1. pkt. 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.

Med venlig hilsen

Lars Bracht Andersen
Formand for Taksationsmyndigheden

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

Bilag 1

- Lokalplan nr. 4 for Odense Kommmune
- Kommuneplantillæg nr. 29 til Kommuneplan 2023
- VVM-redegørelse for solcelleanlæg ved Fraugde. Odense Kommune, Juli
- 2022
- VVM-tilladelse af 17. januar 2022
- Byggetilladelse af den 28. april 2023, Odense Kommune
- Byggetilladelse af den 12. marts 2024, Odense Kommune
- Tingbogsudskrift
- Oplysninger om ejendommen og bygninger fra Den Offentlige Informations-server, www.OIS.dk