Taksationsmyndigheden
Niels Bohrs Vej 8D - DK-6700 Esbjerg

[redacted]
Thorupvej 80
5220 Odense SØ

Dato
17-09-2025

J nr.
2022 - 25676

LBA/Lnkkg

Sendt med digital post

Afgørelse om værditab og salgsoption

1. Sagens afgørelse

Du har den 8. december 2022 rettidigt anmeldt krav om værditabserstatning og salgsoption vedrørende Thorupvej 80, 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 saget 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. 1031 af 6. september 2024 (VE-loven).

Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen pådrages et værditab på 25.000 kr. som følge af anlæggets opstilling. Taksationsmyndigheden har vurderet, at beboelsesejendommen er 360.000,00 kr. værd. Værditabet overstiger dermed 1 procent af beboelsesejendommens værdi, jf. VE-lovens § 6, stk. 5. Du har derfor ret til at få værditabet betalt af Better Energy Denmark A/S, som er opstiller af anlægget, jf. VE-loven § 6, stk. 1. Erstatningen forfalder til betaling senest 8 uger efter meddelelsen af denne afgørelse, jf. § 6, stk. 6.

Taksationsmyndigheden har vurderet salgsoptionens størrelse til 440.000 kr., som opstiller er forpligtet til at tilbyde at købe ejendommen for, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Du skal senest den 17. december 2025 meddele opstiller, at du vil anvende salgsoptionen. Fristerne følger af VE-lovens § 6 a, stk. 5, og beregnes navnlig ud fra tidspunktet for anlæggets første producerede kilowatt-time, hvilket ifølge opstiller skete den 17. september 2024.

Det påhviler ejeren at sikre, at salget af ejendommen kan ske i overensstemmelse med øvrig lovgivning, jf. bemærkningerne til § 6 a i forslaget til VE-loven. Udbetalt værditab vil blive modregnet i salgsoptionen, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 2. pkt.

365412112

Sekretariat for Taksationsmyndigheden

Niels Bohrs Vej 8D
6700 Esbjerg

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

www.taksationsmyndigheden.dk

Det fastsættes som vilkår for salgsoptionen, at:

- *Ejer skal drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen*

Vilkåret er fastsat med hjemmel i VE-lovens § 7, stk. 1, forudsætningsvist, hvorefter Taksationsmyndigheden beslutter salgsoptionens størrelse på baggrund af en individuel vurdering, baseret på et øjebliksbillede af ejendommens stand på besigtigelsestidspunktet. Med vilkåret om at drage omsorg for ejendommen frem til overtagelsesdagen, varetages et hensyn til at sikre overensstemmelse mellem forudsætningerne bag vurderingen og forholdene på det senere tidspunkt, hvor opstiller eventuelt overtager ejendommen.

Det bemærkes, at vilkår for salgsoptionens indfrielse aftales mellem ejer og opstiller, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 6, 1. pkt.

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.

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 dokumenta-

tion 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.

Ifølge VE-lovens § 6, stk. 1 skal den, der ved opstilling af anlægget forårsager et værditab på en beboelsesejendom, betale for det, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af beboelsesejendommens værdi.

Ved beboelsesejendommen forstås ifølge VE-lovens § 6, stk. 3 fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse. Værditabsordningen omfatter ifølge bestemmelsen også de nære udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen. Værdien af øvrige bygninger og fjernere dele af ejendommen, f.eks. marker, udhuse, staldbygninger mv. indgår således ikke.

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 seks gange vindmøllehøjden fra en vindmølle eller 200 meter fra nærmeste 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 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. Denne delmængde af ejendommen omtales herefter ”beboelsesmatriklen”.

Ejeren skal senest 1 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.

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. 360.000 kr. værd i handel og vandel. Denne vurdering er baseret på den skønnede 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 1873 i kvadersten og ombygget af flere omgange med bl.a. decratag og trævinduer og -døre.

Beboelsen er indrettet med entré, badeværelse med brus, køkken, vinkelstue, fordelingsgang, 2 værelser og pulterrum.

Ejendommen fremstår slidt.

Beboelsesdelen er hovedsageligt opført på matr.nr 9b – en del af beboelsen er beliggende på matr.nr. 9d – det er entré, badeværelse samt en del af køkkenet, som er medtaget i vurderingen. Der udover består matr.nr. 9d af udhus på 23 kvm opført 1930, carport på 10 kvm opført 1985 samt udhus på 6 kvm opført 1985. Disse udbygninger samt denne del af den samlede ejendom er ikke medtaget i vurderingen i forhold til afgørelsen om værditabserstatning, men er medtaget i salgsoptionen.

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).

5.1.2. Beboelsesmatriklen

Taksationsmyndighedens har vurderet, at beboelsesmatriklen på matrikel nummer 9b, hvor størstedelen af beboelsesejendommen er opført samt matrikel nummer 9d, hvor udhuse, carport samt en mindre del af beboelsesejendommen er opført, er 440.000 kr. værd i handel og vandel.

Begge matrikler er omfattet af salgsoptionen, da de som nævnt begge indeholder en del af beboelsesejendommen.

Denne vurdering er baseret på den skønnede værdi på besigtigelsestidspunktet af beboelsesmatriklen, som definereret i reglerne om salgsoption, lovforslaget til VE-

loven og Taksationsmyndighedens praksis, som der er redegjort nærmere for i afgørelsens afsnit 4. I forbindelse med vurderingen af salgsoptionens størrelse, har Taksationsmyndigheden lagt oplysningerne om beboelsesejendommen beskrevet ovenfor til grund. I tillæg dertil er følgende lagt til grund om beboelsesmatriklen i øvrigt:

Beboelsesbygningen ligger direkte ud til Thorupvej mod syd med udsigt til stor grovvareforretning, der producerer og forhandler foder til landbrugsdyr. Mod nord er udsynet til solcelleanlægget delvist dækket af beplantning.

Taksationsmyndigheden har ved værdiansættelsen af beboelsesmatriklen taget hensyn til beliggenhed og karakter, boligens og matriklens (inklusive bygninger) generelle stand, områdets prisniveau samt en vurdering af omsætningshastigheden på ejendomme af denne karakter ud fra markedsfaktorerne på tidspunktet for besigtigelsen.

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 pådrages et værditab på 25.000,00 kr 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 særligt anlæggets påvirkning af oplevelsen af ankomst til ejendommen vurderes at have en værdiforringende 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 201 meter, og at anlægget er placeret nordøst for ejendommen. Det bemærkes endvidere, at afstanden til anlæggets beplantningsbælte er 182 meter, og at beplantningsbæltet ifølge planmaterialet skal være 4-6 meter højt.

Fra boligen er der udsyn til anlægget fra følgende rum:
Fra soveværelset er der udsyn til anlægget gennem løvfældende beplantning, og fra gangen med østvendt vinduet ses anlægget mod nordøst

Stuen er sydvendt uden udsyn til anlægget.

Fra de nære udendørs opholdsarealer er der udsyn til anlægget fraden østvendte indkørsel og nord-/nordøstvendte have. Fra den vestvendte have ses anlægget hen over marker. Dette er dog ikke vurderet som et primær opholdsareal på ejendommen.

Der var før opstillingen af anlægget udsyn til en silo syd for ejendommet, som er meget tæt på.

Ejendommen er placeret meget tæt på landevejen, som påfører nogen trafikstøj.

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 26,40 dB(A).

Ifølge beregningerne udgør det årlige genskin fra solcellerne uden foranliggende beplantning 138 timer på beboelsesejendommen. Genskinnet kan forekomme i perioden primo april til primo september i tidsrummet ca. kl. 06:00 til ca. kl. 07:30 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 Informationsserver, www.OIS.dk