

# NOTAT OM VÆRDITABSORDNINGEN

November 2019

**Energistyrelsen**  
Center for vedvarende energi

Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V

T: +45 3392 6700  
E: [ens@ens.dk](mailto:ens@ens.dk)

[www.ens.dk](http://www.ens.dk)



# Notat om værditabsordningen

---

## Indhold

0 Forord .....	3
1 Indledning .....	4
1.1. Opdrag fra energiaftale 2018 .....	4
1.2 Sammenfatning .....	4
2 Den nuværende ordning .....	5
2.1 Oprindelig hensigt med værditabsordningen .....	5
2.1.1. Værditabsordningen i sammenligning med andre ordninger .....	6
2.2. Beskrivelse af ordningen .....	7
2.2.1 Ejendomme omfattet af ordningen .....	8
2.2.2. Gebyrbetaling .....	8
2.2.3 Tidspunkt for vurdering af værditab .....	9
2.2.4 Taksationsmyndighedens sagsbehandling .....	9
2.2.5 Beskikkelse af formænd .....	10
2.2.6 Beskikkelse af sagkyndige .....	10
2.2.7 Retningslinjer ved dødsfald eller fratrædelse .....	10
2.2.8 Kortlægning af den administrative procedure .....	11
2.2.9 Sanktionsmuligheder .....	11
2.2.10 Salg af bolig .....	11
2.3 Anvendelse af værditabsordningen .....	12
2.3.1. Husprisundersøgelsen fra 2016 .....	14
2.3.2 Ejendomme hvor der ikke tilkendes værditab .....	15
3 Udfordringer ved værditabsordningen .....	16
3.1 Borgernes opfattelse af værditabsordningen .....	16
3.2 Tidspunkt for vurdering af værditabet .....	17
3.2.1 Økonomiske forhold for opstiller .....	17
3.2.2 Forslag 1) Flytning af tidspunkt for vurdering af værditab .....	18
3.2.3 Interessenternes holdning til tidspunktet .....	22
3.2.4 Fordele ved nuværende vurderingstidspunkt .....	23



3.2.5 Klager over afgørelse vedr. værditab .....	23
3.3 Ændring af annoncering .....	24
3.3.1. Forslag 2) Oprettelse af e-boks løsning til udsendelse af information om værditabsordningen.....	24
3.3.2 Gebyr.....	26
3.4 Sanktionsmuligheder .....	26
3.4.1 Forslag 3) Hjemmel til politianmeldelse med henblik på bødestraf .....	26
3.5. Gennemsyn af administrative procedurer .....	27
3.5.1 Forslag 4) Hjemmel til registersammenkørsel.....	28
3.5.2 Forslag 5) Digital anmeldelse .....	28
3.5.3. Forslag 6) Pligt for taksationsmyndigheden til at offentliggøre afgørelser på myndighedens hjemmeside.....	28
3.5.4. Forslag 7) Klar rolle- og procedurebeskrivelse for borgermøderne .....	28
3.6 Forslag 8) Retningslinjer for beskikkelse af formænd og sagkyndige .....	29
3.6.1 Beskikkelse af sagkyndige .....	29
3.7 Forslag 9) Udvidelse af værditabsordningen .....	29
3.7.1 Ikke-støttede solcelleanlæg .....	30
3.7.2 Ikke-støttede bølgekraftanlæg .....	30
3.7.3. Ikke-støttede vandkraftværker .....	31
3.8 Evaluering .....	31
4 Konklusion .....	31
Bilag 1 – tabel vedr. værditab på boliger .....	34



## 0 Forord

Den 29. juni 2018 indgik samtlige partier i det daværende Folketing en ny energiaftale. I aftalen lægges der vægt på fortsat udbygning af vedvarende energi, og hvordan det bedst sikres, at den nødvendige kapacitet etableres med henblik på at nå de danske mål om vedvarende energi.

Der blev således eksempelvis aftalt flere nye havvindmølleparker, og der blev sat 4,2 milliarder kr. til teknologineutrale udbud af solceller, landvindmøller, kystnære havvind samt bølge- og vandkraft i perioden 2020-2024.

Landvindmøller og solceller er de billigste teknologier, der findes i dag. Derfor er de fra et samfundsøkonomisk perspektiv et godt element i den grønne omstilling. Disse teknologier er dog samtidig oftest dem, der stilles op tættest på naboerne. Naboer til en vindmølle eller et solcelleanlæg kan opleve gener, og der blev derfor i energiaftalen lagt vægt på at sikre, at de kompenserende ordninger skal være tilstrækkelige, og aftalens parter var enige om at forbedre forholdene for de berørte naboer.

På den baggrund blev det med energiaftalen besluttet at udarbejde flere analyser, nærmere bestemt:

- Et eftersyn af afstandskravet ved opstilling af landvindmøller
- En analyse og oplæg til en salgsoptionsordning for de nærmeste naboer til VE-anlæg
- Et eftersyn af køberetsordningen
- Et oplæg til en fondskonstruktion, der kan skabe kommunale incitamenter for øget udbygning med vedvarende energi.

For at sikre fortsat sammenhæng med de andre ordninger er der også foretaget et eftersyn af værditabsordningen.

I analyserne indgår således forslag til justeringer af eksisterende ordninger eller oplæg til udformning af nye ordninger. De nye og reviderede ordninger skal samlet set sikre forholdene for berørte naboer og være tidssvarende for udbygning af VE-anlæg i dagens og fremtidens Danmark.

De ovenstående analyser er udarbejdet af Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet og af Energistyrelsen i 2019.



## 1 Indledning

I det følgende kapitel beskrives baggrunden for analysen samt dennes afgrænsning. Herudover opstilles de indstillinger, som foreslås på baggrund af analysen.

### 1.1. Opdrag fra energiaftale 2018

Den 29. juni 2018 indgik alle Folketingets daværende partier en energiaftale for perioden 2020-2024. Med aftalen er det besluttet, at der ønskes en forbedring af forholdene for de lodsejere, som bliver berørt af VE-udbygningen. Af samme grund er det i energiaftalen besluttet, at der foretages et eftersyn af afstandskravet, ligesom erstatningsmulighederne skal gennemgås og eventuelt revideres for at sikre, at der opnås tilstrækkelig beskyttelse for de berørte lodsejere. Der er endvidere ønske om en salgsoptionsordning efter den model, der blev anvendt ved testcentrene i Østerild og Høvsøre.

I denne analyse foretages et eftersyn af værditabsordningen, som har til formål at sikre kompensation til ejendomssejere, som får et værditab som følge af etablering af nye vedvarende energianlæg (VE-anlæg).

### 1.2 Sammenfatning

På baggrund af nedenstående analyse foreslås det,

- 1) at tidspunktet for vurderingen af værditabet flyttes til efter vindmøllerne opstilles (jf. afsnit 3.2)

Herudover foreslås en række administrative ændringer (jf. kapitel 3):

- 2) Forøgelse af radius/område for modtagere af individuelt brev. Sendes med e-boks af Energistyrelsen
- 3) Mulighed for politianmeldelse ved manglende gennemførelse af værditabsordningen
- 4) Hjemmel til registersamkørsel for taksationsmyndighedens sekretariat
- 5) Krav om digital anmeldelse af værditabskrav
- 6) Pligt for Taksationsmyndigheden til at offentliggøre afgørelser
- 7) En mere klar rolle- og procedurebeskrivelse på de offentlige møder
- 8) Udarbejdelse af retningslinjer for beskikkelse af taksationsformænd og sagkyndige herunder
  - i) brevskebeloner
  - ii) og indberetningsprocedurer ved formænd og sagkyndiges jobskifte
- 9) Udvidelse af værditabsordningen



## 2 Den nuværende ordning

I det følgende kapitel beskrives den oprindelige hensigt med ordningen, og der foretages endvidere en sammenligning med lignende ordninger. Til sidst beskrives de administrative procedurer samt anvendelsen af ordningen.

### 2.1 Oprindelig hensigt med værditabsordningen

Med energiaftalen i 2008 blev det aftalt, at der blandt andet skulle oprettes en værditabsordning for naboer til vindmøller. Med ordningen kan der opnås kompensation for et værditab forårsaget af opstilling af en vindmølle i nærheden af en beboelsesejendom.

Det fremgår af bemærkningerne til lov om vedvarende energi fra 2008,<sup>1</sup> at *"Værditabsordningen sikrer, at ejere af fast ejendom får fuld betaling for et værditab, som opstilling af vindmøller påfører deres ejendom. Ordningen vedrører kun værditab som følge af opstilling af vindmøller<sup>2</sup>, og det er derfor med forslaget ikke hensigten at ændre på mulighederne for at opnå erstatning eller værditabsbetaling på andre områder. Værditabsordningen indebærer, at der helt specifikt for opstilling af vindmøller indføres en ganske særlig ordning, hvor ejere af fast ejendom sikres betaling for værditab i videre omfang end det, der i øvrigt ville være tilfældet, såfremt værditabet var blevet forårsaget af andre forhold."*

Det er et grundlæggende princip i miljø- og planlovgivningen, at naboer til miljøbelastende anlæg ikke må påføres gener udover, hvad der kan forventes som følge af samfundsudviklingen. I 2018, som var et forholdsvis vindfattigt år, var vindkraftens andel af elforbruget på mere end 40 pct., heraf ca. 30 pct. fra landvind. Vindmøller leverer således en stor andel af den danske elproduktion. Samtidig er grøn energi fra vindmøller en vigtig del af den grønne omstilling, og opstilling af vindmøller er således en del af samfundsudviklingen.

For så vidt angår begrænsning af gener fra opstilling af vindmøller varetages disse hensyn dels gennem grænseværdier fastsat af miljøministeren for den vindmøllestøj, naboer må udsættes for, dels gennem bestemmelser om minimumsafstande mellem vindmøller og naboer i beboelsesejendomme, som fremgår af bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller, som hører under Erhvervsministeriet.

Værditabsordningen er en kompenserende ordning ud over de ellers gældende regler i miljø- og planloven. Ordningen er således unik, og der findes umiddelbart ikke andre lignende ordninger.

---

<sup>1</sup> Lov nr. 1392 af 27. december 2008.

<sup>2</sup> Siden er værditabsordningen også udvidet til at gælde solcelleanlæg, som deltager i det teknologineutrale udbud, jf. LOV nr 504 af 23/05/2018



Den særlige beskyttelse af ejeres værditab som følge af opstillingen af vindmøller skal ses på baggrund af, at værditabsordningen muliggør, at der opstilles flere VE-anlæg, end der formentlig ellers kunne opstilles, hvis værditabsordningen ikke fandtes. Antagelsen er, at det giver en større folkelig accept og tilskyndelse til, at kommunerne godkender VE-projekter, når der findes kompenserende ordninger for naboerne.

### 2.1.1. Værditabsordningen i sammenligning med andre ordninger

Der findes dog andre ordninger, som i et eller andet omfang kompenserer for påførte gener. Eksempler på andre ordninger kan være:

#### *Energinet's kompensation af jord- og boligejere*

Når der etableres kabel- eller luftledningsanlæg enten på eller tæt på en ejendom, tildeler Energinet kompensation til berørte jord- og boligejere. Energinet indgår som udgangspunkt frivillige aftaler med grundejere, som bliver berørt af Energinets elanlæg. De frivillige aftaler tager udgangspunkt i en aftale, som er indgået mellem Landbrug & Fødevarer, Dansk Energi og Energinet. Aftalen indeholder standardiserede principper og takster for erstatning, når elanlæg anbringes på eller i landbrugsjord. Taksterne reguleres én gang årligt. Hvis Energinet ikke kan blive enige med en jordejer, har ejeren mulighed for at få en voldgiftsret til at tage stilling til erstatningens størrelse.

Ud over kompenserende foranstaltninger i forbindelse med arealoptag, ydes også nærføringserstatning, når et luftledningsanlæg placeres nær boliger. For et 400 kV-luftledningsanlæg gælder, at hvis boligen ligger nærmere end 80 meter gives et købstilbud, eller der forhandles en erstatning på 50-75 pct. af boligens handelsværdi. For boliger mellem 80 og 280 meter fra anlægget tilbydes en erstatning på 50 pct. ved 80 meter faldende til 0 pct. ved 280 meter.

Ordningen er dog væsentligt forskellig fra værditabsordningen, da den alene beror sig på den målte afstand mellem el-anlæg og bolig, mens værditabsordningen giver kompensation til ejere i beboelsesejendomme, baseret på konkret vurdering af forventede genevirkninger fra vindmøllen eller solcelleanlægget. VE-anlægget skal dog fortsat overholde støjbekendtgørelsen og afstandskravene i forhold til den pågældende ejendom.

#### *Ekspropriation*

Ved ekspropriation opkøber staten en privat ejendom, som oftest fordi der skal etableres infrastruktur på den pågældende matrikel, eksempelvis en motorvej eller jernbane. Ifølge grundlovens § 73 er ejendomsretten ukrænkelig, men når almenvellet kræver det, kan man tilpligtes til at afstå sin ejendom helt eller delvist. Det er dog en betingelse, at der er hjemmel i en lov, og at der betales fuld erstatning. Ekspropriation bruges normalt ikke ved opførelse af vindmøller. Dog skete der ekspropriation i forbindelse med oprettelsen og udvidelsen af de



ationale vindmølletestcentre ved Østerild og Høvsøre, da støjbekendtgørelsen og afstandskravene ellers ikke kunne overholdes.

Inden der kan ske ekspropriation, skal der afholdes en besigtigelsesforretning, hvortil kommissarius med 4 ugers varsel indkalder de berørte lodsejere og en række involverede myndigheder. Under forretningen skal kommissionen kritisk vurdere det projekt, som ønskes gennemført af anlægsmyndigheden. Herefter vurderes projektet konkret ved besigtigelse af det pågældende sted, hvor projektet skal realiseres.

Dette er således en væsentlig anderledes ordning end værditabsordningen i og med, at kommissionen kan påvirke det pågældende projekt.

Den primære forskel på værditabsordningen og de ovenfor beskrevne ordninger er, at der i værditabsordningen ikke er tale om ekspropriation. Værditabsordningen er således en kompenserende foranstaltning, som andre anlæg, der opføres i henhold til planloven, ikke pålægges. Der gives som udgangspunkt ikke kompensation, når der opføres en motorvej, en jernbane eller for den sags skyld et transformerstation *ved siden* af en bolig, alene på baggrund af nærhed eller ændret udsigt.

## 2.2. Beskrivelse af ordningen

Værditabsordningen giver mulighed for at anmelde krav om kompensation for værditab, hvis der i nærheden af en beboelsejendom opstilles vindmøller over 25 kW samt solcelleanlæg, der har vundet støtte i de teknologineutrale udbud. Såfremt der tilkendes værditabskompensation, skal beløbet betales af opstilleren, når første mølletårn eller solcellepanel er rejst. Reglerne for værditabsordningen findes i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven).

Værditabsordningen administreres af taksationsmyndigheden, som er en uafhængig offentlig myndighed nedsat af klima-, energi- og forsyningsministeren. Taksationsmyndigheden består af en række formænd samt et antal sagkyndige i vurdering af værdien af fast ejendom.

Værditabsordningen gælder for:

- Vindmøller over 25 meter, der opstilles på land
- Solcelleanlæg, der har indgået kontrakt om pristillæg.
- Havvindmøller, der etableres uden for udbud.
- Havvindmøller, der etableres efter udbud i et område, der er udpeget til kystnære havvindmølleparker.





Reglerne for ordningen indebærer en række formelle og administrative krav for opstiller, som er oplistet nedenfor:

- **Borgermøde**  
Opstiller af VE-anlæg er forpligtet til at afholde et offentligt møde under høringsperioden for udkast til lokalplaner for opstilling af VE-anlægget. På mødet redegøres for VE-projektets betydning for de omkringliggende beboelsesejendomme. Energistyrelsen orienterer på mødet om værditabsordningen samt om køberetsordningen.
- **Annoncering og orientering**  
Opstilleren skal annoncere det offentlige møde i lokale aviser i det område, hvor vindmøllerne skal opstilles. Derudover skal opstiller sende et orienteringsbrev til ejere af beboelsesejendomme, der er beliggende helt eller delvist inden for en afstand af 6 gange møllehøjden fra de kommende vindmøller eller 200 meter fra et kommende solcelleanlæg.

### 2.2.1 Ejendomme omfattet af ordningen

Der kan anmeldes krav om betaling for værditab på beboelsesejendomme, dvs. fast ejendom, der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse, herunder udendørsarealer, der anvendes som en naturlig del af beboelsen – dvs. den del af en have eller terrasse, som anvendes til ophold mv.

Udgør værditabet 1 pct. eller mindre af beboelsesejendommens værdi, bortfalder kravet på at få værditabsbetaling. Hvis ejeren af beboelsesejendommen har været medvirkende til opstilling af vindmøllerne, f.eks. udlejet jord til opstillingen, kan værditabsbetalingen nedsættes eller helt bortfalde. Dette vurderes af taksationsmyndigheden.

### 2.2.2. Gebyrbetaling

Hvis beboelsesejendommen ligger helt eller delvist inden for en afstand af 6 gange møllehøjden fra en af de kommende møller eller 200 meter fra kommende solceller, kan kravet om værditabsbetaling anmeldes gratis. I modsat fald skal der sammen med anmeldelsen indbetales et gebyr på 4.000 kr. for anmeldelser om værditab for beboelsesejendomme længere end 6 gange møllehøjde fra vindmøllen eller 200 meter fra et solcelleanlæg.

Det indbetalte gebyr fra ejendomsejere tilbagebetales i tre tilfælde:

1. Hvis der tilkendes kompensation for værditab.
2. Hvis der indgås et frivilligt forlig med opstiller om kompensation for værditabet (jf. VE-loven § 9, stk. 7)). I flere projekter ses det, at opstiller og husejer indgår separat aftale om værditab. I disse tilfælde vurderer taksationsmyndigheden ikke værditabet, da husejeren i så fald har accepteret et andet tilbud.



3. Hvis sagen ikke kan realitetsbehandles. Det vil sige i tilfælde, hvor taksationsmyndigheden ikke har vurderet værditabet. Det sker som oftest, fordi VE-projektet ikke bliver til noget, eller hvor grundlaget for projektet bliver ændret afgørende.

### 2.2.3 Tidspunkt for vurdering af værditab

Det følger af de gældende regler, at værditabet vurderes, før møllerne stilles op. I praksis fungerer det således, at de berørte naboer anmelder krav om betaling for værditab til Energistyrelsen senest 8 uger efter, at der er afholdt det lovpligtige offentlige møde om værditabsordningen, jf. afsnit 2.2<sup>3</sup>.

Når ejeren af beboelsesejendommen anmelder krav om værditab samt eventuelt har indbetalt gebyr, overgår sagen fra Energistyrelsen til taksationsmyndigheden.

Herefter vurderer taksationsmyndigheden værditabet på baggrund af en besigtigelse, hvor der både er en formand og en sagkyndig fra taksationsmyndigheden til stede. Besigtigelsen foretages på baggrund af visualiseringer af, hvordan vindmøllerne eller solcellerne kommer til at fremstå fra beboelsesejendommen samt eventuelle støj- og skyggekastberegninger. Værditabsvurderingen sker på baggrund af værdien af huset på tidspunktet for det offentlige møde. Visualiseringerne udarbejdes af opstiller, f.eks. af en konsulentvirksomhed eller opstiller selv, hvis kompetencerne findes i virksomheden. Visualiseringen viser en såkaldt worst case-situation, hvor der er klar blå himmel og god sigtbarhed, hvorved vindmøllen fremstår tydeligt.

Der er ikke krav om, hvornår præcist taksationsmyndigheden skal foretage besigtigelse, men der skal være truffet afgørelse om værditab, inden VE-anlægget stilles op, da et eventuelt værditab skal udbetales, når første mølletårn eller solcelle etableres. I dag tager det i gennemsnit ca. 1 år fra det offentlige møde til, der foreligger en afgørelse om værditab.

Hvis anlægget ikke er opstillet inden for tre år efter afholdelsen af det offentlige møde, kan husejeren eller opstilleren anmode om, at værditabet genvurderes.

Det bemærkes, at hensynet bag de nuværende regler om tidspunktet for værditabsvurderingen er, at opstilleren tidligt i processen skal kende omkostningerne til sit projekt. Hvorfor vurderingerne foretages på baggrund af visualiseringer, og før det endelige fysiske projekt er etableret.

### 2.2.4 Taksationsmyndighedens sagsbehandling

Det følger af de nuværende regler, at taksationsmyndigheden behandler sagerne ud fra en individuel vurdering af beboelsesejendommen og på grundlag af en fysisk

---

<sup>3</sup> I forbindelse med en tidligere evaluering af værditabsordningen i 2011, blev tidspunktet rykket fra 4 uger til 8 uger.



besigtigelse. Når værditabet vurderes med udgangspunkt i værdien af beboelsesejendommen på tidspunktet for afholdelsen af det offentlige møde, betyder det, at f.eks. en senere tilbygning eller lignende ikke vil indgå i værdigrundlaget. Ved vurderingen af værditab tages følgende i betragtning:

- Støjgener, herunder gener fra lavfrekvent støj
- Gener som følge af skyggekast
- Visuel påvirkning

Forud for besigtigelsen skal opstiller udarbejde visualiseringer, der illustrerer VE-anlæggets påvirkning af den enkelte ejendom, herunder visualiseringsbilleder af anlægget fra ejendommen samt beregninger af støjpåvirkning og skyggekast.

### 2.2.5 Beskikkelse af formænd

I dag beskikkes formændene for taksationsmyndigheden af klima-, energi- og forsyningsministeren. P.t. er der beskikket seks formænd.

For at kunne blive beskikket som formand for taksationsmyndigheden skal man opfylde de samme krav som ved udnævnelse til dommer. Der udnævnes typisk jurister med kendskab til energiområdet og forvaltningsret. Det fremgår af *bekendtgørelse om værditab på fast ejendom ved opstilling af vindmøller*, at taksationsmyndigheden selv afgør spørgsmål om medlemmernes habilitet og myndighedens kompetence.

### 2.2.6 Beskikkelse af sagkyndige

Beskikkelse af de sagkyndige medlemmer er uddelegeret til Energistyrelsen, hvor der lægges vægt på, at sagkyndig er ejendomsmægler eller i anden egenskab har viden om ejendomspriser og vurderingen heraf. Dette er dog ikke et beskrevet krav i *Bekendtgørelse om værditab på fast ejendom ved opstilling af vindmøller*, hvor det blot fremgår, at taksationsmyndigheden udpeger de sagkyndige i de enkelte sager. Formændene vælger de relevante sagkyndige ud fra den samlede pulje af beskikkede sagkyndige, som regel på baggrund af deres geografiske placering. Der er således ikke regler på lov- eller bekendtgørelsesniveau, som angiver retningslinjer for udpegelsen.

### 2.2.7 Retningslinjer ved dødsfald eller fratrædelse

I vindmøllebranchen er der udtrykt tvivl om retningslinjerne ved dødsfald eller ved pludselig fratrædelse af formænd og sagkyndige. Det kan hertil nævnes, at antallet af formænd sikrer en vis robusthed i taksationsmyndigheden, idet der er 6 beskikkede formænd. Formændene mødes to gange om året. På møderne drøftes tilgangen i de forskellige sager, hvorved der også sikres overensstemmelse i afgørelserne. Det skal hertil bemærkes, at taksationsmyndigheden er et uafhængigt organ, som derfor bør håndtere dette uden indblanding fra Energistyrelsen. Herudover skal taksationsforretningen i princippet være ens, uanset hvilken formand der deltager i forretningen, hvorfor pludseligt frafald af en formand ikke i



praksis bør være et problem. Såfremt der opleves udfordringer med håndteringen heraf, anbefales taksationsmyndigheden at udarbejde interne retningslinjer.

### 2.2.8 Kortlægning af den administrative procedure

Energistyrelsen varetager følgende opgaver i forbindelse med værditabsordningen:

- 1) Godkender annoncerings- og orienteringsmaterialet, som anvendes i forbindelse med det offentlige borgermøde, jf. VE-lovens § 9, stk. 3
- 2) Deltager på borgermøder og redegør for værditabs- og køberetsordningen, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, 2 pkt.
- 3) Yder sekretariatsbistand til taksationsmyndigheden, jf. VE-lovens § 8, stk. 1
- 4) Vejleder og besvarer spørgsmål om værditabsordningen, jf. VE-lovens § 8, stk. 2

Det fremgår af VE-lovens § 9, stk. 2, at det offentlige møde skal indkaldes gennem annoncering i lokale aviser. Herunder er det Energistyrelsens praksis, at der som minimum skal annonceres i én lokalavis og gerne én regionalavis dækkende området omkring det sted, hvor vindmøllerne eller solcelleanlægget skal opstilles. Som udgangspunkt skal annonceringen dække området op til 16 km<sup>4</sup> fra opstillingsstedet. Dette krav udspringer af, at der på det annoncerede møde ligeledes informeres om køberetsordningen, jf. herved VE-lovens § 15, stk. 2, 3. pkt. Idet køberetsordningen er relevant for potentielt hele kommunen, hvori der opstilles VE-anlæg, skal annonceringen af køberetsordningen nå en større andel af kommunens borgere end værditabsordningen.

### 2.2.9 Sanktionsmuligheder

Hvis der er tale om ikke-støttede VE-anlæg, har Energistyrelsen ikke på nuværende tidspunkt sanktionsmuligheder over for en opstiller, der ikke gennemfører værditabsordningen eller ikke gennemfører den i overensstemmelse med reglerne herom.

### 2.2.10 Salg af bolig

Den loyale oplysningspligt gælder ved salg af boliger. Det betyder, at det skal fremgå af salgsmaterialet, at der vil komme et VE-anlæg nær matriklen. Såfremt en beboelsesejendom sælges, mens værditabsforretningen pågår, har køber og sælger to muligheder. I udgangspunktet beholder sælger værditabsanmodningen og må derfor forventes at sælge beboelsesejendommen med det forventede eller vurderede værditab, som så vil blive kompenseret, når anlægget er etableret og

---

<sup>4</sup> De 16 kilometer svarer til det yderste af den såkaldte fjernzone, som fremgår af Miljøministeriets vejledning "Store vindmøller i det åbne land - en vurdering af de landskabelige konsekvenser". Fjernzonen er defineret ved "... det område, hvor vindmøllerne fortsat er synlige i landskabet, men de er underlagt andre, mere dominerende landskabselementer og påvirker ikke landskabsoplevelsen i væsentlig grad."



værditabet udbetales. Alternativt kan der sælges til værdien uden VE-anlægget, og køber overtager anmodningen om værditab fra sælger.

### 2.3 Anvendelse af værditabsordningen

Siden værditabsordningen start i 2009 og frem til den 31. maj 2018<sup>5</sup> er der anmeldt 1.286 krav om værditab. Det svarer til mellem 100-150 anmeldte krav årligt. Det bemærkes, at der endnu ikke foreligger afgørelser på værditabsanmodninger for solcelleanlæg. Det kan dog bemærkes, at der p.t. er anmeldt 9 krav om værditab i forbindelse med etablering af solcelleanlæg.

Opgørelsen viser, at i alt 859 af anmeldelserne er placeret inden for 6 gange møllehøjden og har derfor ikke skullet betale gebyr for at få foretaget en vurdering af værditab.

I alt 427 af anmeldelserne er placeret længere væk end 6 gange møllehøjden, og disse har således betalt et gebyr på 4.000 kr. for anmeldelsen af værditabet.

Nedenfor i tabel 1 er angivet i hvilken udstrækning, der tilkendes værditab.

---

<sup>5</sup> Dato for seneste afgørelse under værditabsordningen

**Tabel 1** Afgørelser vedr. værditab på boliger

<i>Ansøgere i alt</i>	
Antal ansøgere, som er tilkendt værditab	875
Antal ansøgere, som ikke opnår værditab	407
Ansøgere i alt	<b>1.286</b>
Pct. af ansøgere, som er tilkendt værditab	68 pct.
<i>Ansøgere fordelt på afstand</i>	
< 6 x møllehøjde – antal	<b>859</b>
> 6 x møllehøjde – antal	<b>427</b>
<i>Tilkendt værditab under 6 x møllehøjde</i>	
Antal	<b>601</b>
Procent af ansøgere inden for 6 x møllehøjde	<b>70 pct.</b>
Gennemsnit i DKK	<b>122.207</b>
Gns. af procentvist værditab ift. ejendomsværdi	<b>9 pct.</b>
<i>Tilkendt værditab over 6 x møllehøjde</i>	
Antal	<b>278</b>
Procent af ansøgere uden for 6 x møllehøjde	<b>65 pct.</b>
Gennemsnit i DKK	<b>101.831</b>
Gns. af procentvist værditab ift. ejendomsværdi	<b>8 pct.</b>

Samlet set viser analysen, at der tildeles værditabskompensation i 68 pct. af de anmeldte sager. Det bemærkes, at der gives værditab til stort set samme andel af anmelderne inden for og uden for gebyrgrænsen på 6 gange møllehøjden.

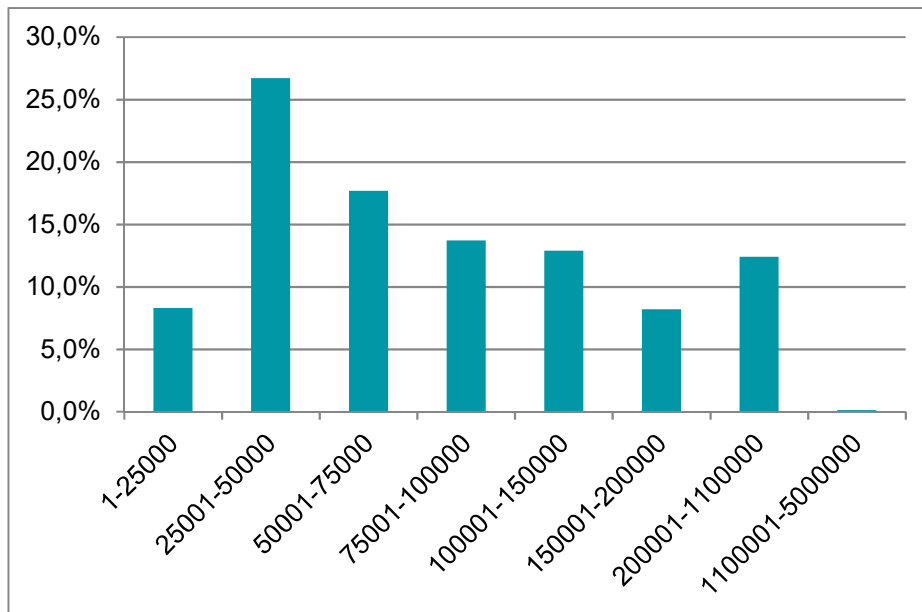
Dette tyder på, at gebyrgrænsen er fastsat korrekt, og at de rette naboer søger om værditab. Antallet af ansøgere inden for 6 gange møllehøjden er ca. dobbelt så stort som antallet uden for 6 gange møllehøjden. Ligeledes er værditabet nær møllerne større end værditabet lidt længere væk fra møllerne.

I snit behandles der ca. 100-150 afgørelse på et år i taksationsmyndigheden. De to kystnære havvindmølleparker ved Vesterhav Nord og Vesterhav Syd<sup>6</sup> har dog givet

<sup>6</sup> De to kystnære havvindmølleparker Vesterhav Nord og Vesterhav Syd var en del af Energiaftale 2012. Der blev den 22. december 2016 givet etableringstilladelse til de to parker, men efterfølgende har Energiklagenævnet på baggrund af klager fra sommerhusejere ved Vestkysten ophævet og hjemvist den del af Energistyrelsens afgørelse af 22. december 2016, der angår vurderingen af virkningerne på miljøet, til fornyet behandling.

en øget arbejdsmængde hos taksationsmyndigheden på samlet ca. 600 anmeldelser om værditab. Disse indgår ikke i ovenstående tabel, da der endnu ikke er truffet afgørelse på disse værditabsager.

**Figur 1 – Værditabenes størrelse i kr.**



Bem: Tabellen viser den procentvise fordeling af størrelsen på værditabene.

Som det fremgår af tabel 2, varierer størrelsen af tildelte værditab, men hovedparten tilkendes imellem 25.000 kr. - 100.000 kr. Den gennemsnitlige tilkendte værditabsbetaling er ca. 116.000 kr. Det gennemsnitlige procentvise værditab udgør 8 pct. af den vurderede samlede beboelsesejendomsværdi.

### 2.3.1. Husprisundersøgelsen fra 2016

I Energiaftale 2012 blev det aftalt, at der skulle udarbejdes et oplæg om vindmølleudbygningen på land. Dette oplæg indeholdt blandt andet en anbefaling om at igangsætte en analyse af vindmøllers påvirkning af priser på beboelsesejendomme, samt en vurdering af niveauet af værditab, som blev udbetalt under værditabsordningen. I 2014 besluttede energiforligskredsen, at igangsætte denne analyse. COWI og forskere fra Københavns Universitet udarbejdede analysen, som lå færdig i april 2016.

Undersøgelsen viste, at de kompensationer, der tildeles husejere via værditabsordningen, generelt lå højere end analysens gennemsnitlige modelberegning af værditabet på boliger. Analysen havde følgende hovedkonklusioner:



- For helårshuse påvirker vindmøller på land husprisen i en afstand på op til 3 km., Den første vindmølle påvirker prisen negativt med 2-5 pct., hvis den opstilles ca. 1.500 meter fra huset.
- For sommerhuse ses der generelt svagere evidens for negative effekter på ejendomspriser, men i områder, hvor de kan påvises, er de typisk i størrelsesordenen 3-6 pct. for den første mølle, hvis den er opstillet ca. 1.500 meter fra sommerhuset
- Jo tættere på helårs- og sommerhuse en vindmølle opstilles, des større er værditabet. Det er størst for de først-opstillede møller og mindre for de efterfølgende.
- Vindmøller, der opsættes efterfølgende i det samme område, hvor der tidligere har stået vindmøller, påvirker priserne på helårs- og sommerhuse stadig mindre, hvis de opstilles i samme afstand eller længere væk.
- For havvindmølleparker er der ikke nogen åbenlys effekt på de nærliggende huse i den analyserede case.

Henset til, at den overstående analyse blev gennemført for få år siden, og kompensationerne ikke har ændret sig væsentlig siden da, vurderes det ikke at være relevant på ny at gennemføre en dybdegående analyse af størrelsen på kompensationen i værditabsordningen.

Energistyrelsen vurderer dog, at der for at sikre de bedste vilkår og forhold for lodsejere, der berøres af ordningen, kan være behov for at gennemføre administrative forbedringer af ordningen, jf. de følgende afsnit.

### 2.3.2 Ejendomme hvor der ikke tilkendes værditab

Som angivet ovenfor resulterer mere end 30 pct. af de anmeldte krav ikke i et værditab på over 1 pct., hvilket betyder, at der for 30 pct. af de tilfælde, hvor der anmelder krav, ikke tilkendes værditab. Som det fremgår af både tabel 1 og bilag 1, ligger nogle af disse boliger forholdsvis tæt på vindmøllerne, herunder mindre end 6 gange møllehøjden, men hvor der på trods af dette ikke opnås et værditab.

Dette kan have flere årsager. I de fleste tilfælde er det enten på grund af bevoksning, andre bygninger eller lignende, som dækker for vindmøllerne, som derfor er svære at se. Således er 71 pct. af afslagene begrundet med, at vindmøllerne ikke er tilstrækkeligt synlige.

De resterende 29 pct. dækker over en række forskellige årsager. Eksempelvis kan allerede eksisterende støjkilder mindske støjgener fra nye vindmøller. Når nye møller erstatter gamle møller, vil de nye møller oftest ikke påvirke ejendomsværdien yderligere. Andre ejendomme ligger i områder, som f.eks. er præget af industri, teknisk infrastruktur, landbrugsdrift mv, hvorfor vindmøllerne bliver et relativt mindre generende element.





Herudover er der huse, hvor udsigten kun i mindre grad påvirkes, hvilket resulterer i et værditab på under 1. pct. på trods af, at ejendomsværdien er forholdsvis høj. Omvendt ses der huse, som er i så dårlig stand og har så lav en værdi, at vindmøllerne ikke reelt har indflydelse på ejendomsværdien.

### 3 Udfordringer ved værditabsordningen

I det følgende kapitel gennemgås først de identificerede udfordringer ved ordningen. Herunder undersøges borgernes og opstillernes opfattelse af ordningen, de økonomiske forhold samt klager over afgørelser vedr. værditab. Efterfølgende gennemgås løsningsforslag og forslag til ændring af administrative procedurer og sagsgange, som Energistyrelsen, taksationsmyndighedens sekretariat eller taksationsmyndigheden selv udfører. De foreslåede ændringerne har til formål at forbedre forholdene for de berørte lodsejere ved at øge informationen om værditabsordningen eller ved at skabe mere gennemsigtighed.

#### 3.1 Borgernes opfattelse af værditabsordningen

Energistyrelsen har været i dialog med Ph.d.-studerende Marie Leer Jørgensen (MLJ) fra Institut for Fødevarer og Ressourceøkonomi på Københavns Universitet. MLJ har som led i sin Ph.d.-afhandling om vindmøller og naboaccept undersøgt vindmøllenaboers holdninger og oplevelser med værditabsordningen, køberetsordningen og den grønne ordning i tre vindmølleprojekter.

Det følger af denne undersøgelse, at flere respondenter anfører, at man ikke kan kompenseres for at have vindmøller som nabo, fordi tabet også omfatter noget subjektivt såsom stilhed, der afbrydes af vindmøllen eller en forstyrret udsigt. For disse naboer er det således mindre afgørende, at der findes kompenserende ordninger, idet de føler sig grundlæggende uretfærdigt behandlet. Andre mener, at kompensationen også skal omfatte netop dét at få en vindmølle i baghaven – dvs. indgreb i herlighedsværdien og ikke kun værditabet på huset. Undersøgelsen og tilbagemeldingerne fra de adspurgte kan tyde på, at ordningen og dens formål i visse tilfælde bliver misforstået.

Subjektive hensyn, som de adspurgte borgere beskriver, er uden for værditabsordningens formål. Værditabsordningen er konkret og beskæftiger sig alene med det konkrete værditab på boligen. I praksis opgøres det som i en salgssituation. For visse naboer opfattes værditabet som noget mere, og det vil i sidste ende medføre utilfredshed.

Undersøgelsen viser, at visse respondenter er positive overfor økonomisk kompensation og derfor er tilfredse med værditabsordningen. I disse tilfælde opfylder ordningen dermed sit formål.



Alt i alt fremkommer der i undersøgelsen en kritik af værditabsordningen, som i realiteten kan være svær at efterkomme. Det er ikke inden for ordningens "formål" at kompensere for andet end selve det økonomiske værditab for en given ejendom. Det er dog relevant at have for øje i den konkrete kommunikation om ordningen, at formålet i visse tilfælde misforstås.

### 3.2 Tidspunkt for vurdering af værditabet

Jf. det foregående kapitel vurderes værditabet på baggrund af visualiseringer mv., på et tidspunkt, hvor møllerne endnu ikke er opstillet af hensyn til opstilleren, som dermed tidligt i processen kender omkostningerne for sit projekt. Det har dog flere konsekvenser.

Ulemperne ved, at værditabsvurderingen foretages på baggrund af visualiseringer, er, at det kan rejse spørgsmålet om, hvorvidt værditabet er vurderet korrekt, når vurderingen foretages, før møllerne er opstillet. De udarbejdede visualiseringer er i sagens natur blot en modellering af det endelige resultat, hvorfor der kan forekomme afvigelser. Det betyder, at når møllerne står der, kan det ske, at anmelderen ikke finder visualiseringerne retvisende.

#### 3.2.1 Økonomiske forhold for opstiller

Endvidere indebærer den nuværende proces en udgift for opstiller, som ofte skal udarbejde individuelle visualiseringer med fotostandpunkt taget fra de enkelte matrikler. Det vurderes, at det koster ca. 15.000 kr. pr. visualisering, som opstiller får udarbejdet og betaler for.

Energistyrelsen vurderer, at der i stort set alle anmeldelser om værditab udarbejdes individuelle visualiseringer pr. matrikel. Den samlede gennemsnitlige omkostning kan være svær at estimere, men ifølge opstillernes budgetter er det imidlertid ikke unormalt, at der afsættes 300.000 – 400.000 kr. pr. projekt på at gennemføre værditabs- og køberetsordningen. Dvs. de administrative omkostninger ved at afholde det offentlige møde, udarbejde materiale til salg af andele, visualiseringer, støjberegninger mv. Tallet indeholder således ikke selve værditabene, den tabte fortjeneste ved køberetsordningen og ej heller de administrative omkostninger ved at drive et vindmøllelaug.



I tabel 2 ses en skønsmæssig oversigt over omkostningerne til visualiseringer til brug for værditabsordningen.

**Tabel 2**      **Oversigt over priser for visualiseringer**

DKK	
Ca. pris pr. visualisering	15.000
Ca. pris pr. projekt (inkl. køberetsordning + adm. omkostninger)	350.000
Seneste 10 projekter	1.620.000
Alle projekter siden 2008 (1286 anmeldelser á 15.000 kr. stk.)	19.290.000

Bem: Det bemærkes, at ovenstående tal er Energistyrelsens skøn baseret på brancheinformation og et udtryk for et gennemsnit. De endelige omkostninger vil i høj grad afhænge af det enkelte projekt.

### **3.2.2 Forslag 1) Flytning af tidspunkt for vurdering af værditab**

Samlet vurderes det, at det er en fordel at flytte tidspunktet for værditabsvurderingen til efter, at VE-anlægget er stillet op, samt at dette vil være til fordel for både naboer og for opstiller.

I nedenstående skema er fordele og ulemper ved at flytte tidspunktet oplyst, de enkelte punkter uddybes under tabellen.



Tabel 3

<i>Fordele ved at flytte vurderingstidspunktet</i>
VE-anlægget er opstillet, og værditabet vil bero på de faktiske visuelle forhold, samt støj- og skyggeberegninger. Anføres som ønske både af vindmølleopstillere og vindmøllemodstandere
Opstiller sparer penge til visualiseringer
Husejer og taksationsmyndigheden kan se og eventuelt høre VE-anlægget på vurderingstidspunktet, og grundlaget for vurdering af værditabets størrelse bliver dermed bedre.
Værditabet kan udbetales umiddelbart efter taksationsmyndighedens afgørelse.
Færre sager må forventes at blive påklaget eller genoptaget
<i>Ulemper ved at flytte vurderingstidspunktet</i>
Der kan gå lang tid fra offentligt møde til VE-anlægget er stillet op
Potentielt større behov for sanktioner, idet nettilslutning allerede er sket ved værditabets udbetaling. Udbetaling af støtte er og kan således ikke gøres afhængig af gennemførelse af værditabsordningen, og virker således ikke som en tilskyndelse til at følge reglerne for ikke støttede VE-anlæg.
Tidspunktet for vurderingen kan være et politisk redskab i forbindelse med godkendelse af lokalplanen i kommunen, hvor der er et tiltag for naboerne, som sker med det samme.
<i>Konsekvenser</i>
Flytning af tidspunktet for udbetaling af værditab fra ved opstilling af første mølletårn/første solcelle til 8 uger efter værditabsafgørelse.

En konsekvens af at rykke tidspunktet for vurderingen af værditabet til efter nettilslutning er, at også udbetalingstidspunktet skal tilrettes. I dag skal beløbet udbetales samtidig med opstilling af første vindmølletårn eller første solcellepanel. Der kan i stedet indsættes krav i lovgivningen om, at værditabet skal udbetales 8 uger efter, at værditabet er vurderet af taksationsmyndigheden.

Såfremt tidspunktet rykkes, bør det vurderes, om det skal ændres, at værditabet vurderes med udgangspunkt i værdien af beboelsesejendommen på tidspunktet for afholdelsen af det offentlige møde. Der kan gå forholdsvis lang tid mellem det offentlige møde, og at VE-anlægget opstilles - i visse tilfælde op til flere år afhængigt af projektet. Det er således potentielt mange ændringer, som taksationsmyndigheden skal være i stand til at trække fra. Omvendt er det ikke hensigtsmæssigt, hvis værditabet kan øges ved at omlægge sin grund eller ejendom.

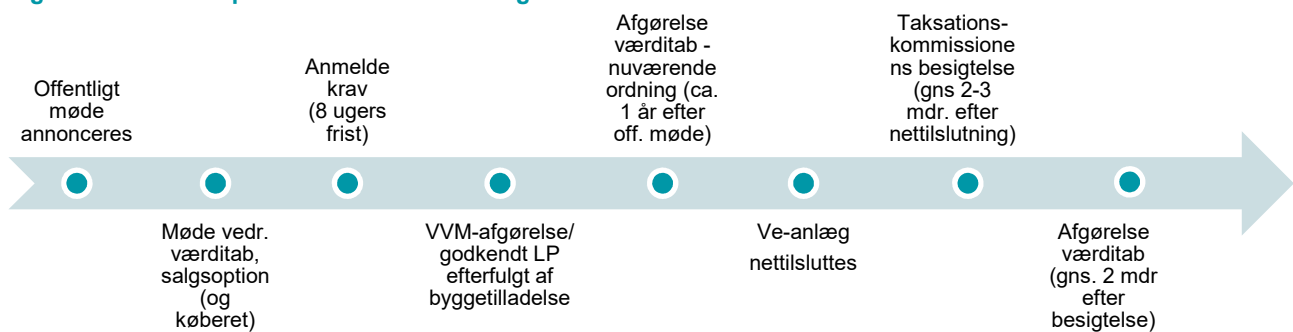
Et eksempel kan være, at der, forud for taksationsmyndighedens besøg, fældes en række træer med det formål at øge værditabet, idet træfældningen f.eks. resulterer



i, at vindmøllerne bliver mere synlige, støjende eller det forøger skyggekastet. Det kan også være at bygge en tilbygning, som forøger ejendommens værdi, velvidende at vindmøllerne skal stilles op, og der så gives værditab på baggrund af den samlede ejendomsvurdering, inklusiv tilbygningen til huset. Taksationsmyndigheden har også set eksempler på, at der er bygget et nyt hus, når de ankommer for at foretage besigtigelsen.

I dag tager det i gennemsnit et år fra det offentlige møde til, at taksationsmyndigheden har truffet afgørelse på samtlige ejendomme, hvor der er anmeldt værditab, jf. nedenstående tidslinje for værditabsordningen. Taksationsmyndigheden har tilkendegivet over for Energistyrelsen, at det ikke vurderes muligt at benytte standen ved det offentlige møde som baggrund for værditabsvurderingen. Årsagen hertil skal findes i, at der fremadrettet vil være for stort et spænd mellem mødet og selve vurderingen.

**Figur 1** Tidsplan for værditabsordningen



Bem: Det bemærkes, at tidspunkterne for afgørelse vedr. værditab er et gennemsnitligt skøn, og det kan således både tage kortere og længere tid.

Taksationsmyndighedens arbejde afhænger af lokalplan og miljøkonsekvensvurdering (VVM), som enten skal godkendes, inden besigtigelsen foretages, eller der skal være en afgørelse om, at en VVM-rapport ikke er nødvendig. Derfor kan der være en del ventetid, før taksationsmyndigheden kan foretage sin besigtigelse. Denne ventetid på lokalplanen bliver uden betydning, hvis tidspunktet rykkes, og taksationsmyndigheden kan i princippet vurdere værditabet dagen efter, at VE-anlægget er nettilsluttet. Det vurderes, at såfremt tidspunktet flyttes, vil det for de berørte boliger tage ca. fire til fem måneder fra nettilslutning, førend der foreligger en værditabsafgørelse fra taksationsmyndigheden. Dette betyder omvendt, at der kan gå meget lang tid mellem det offentlige møde til, der foreligger en afgørelse. Tidsrummet mellem anmeldelsestidspunktet og afgørelsen afhænger af, hvornår VE-anlægget stilles op. Det vil formentlig kunne være mindst et år og i visse tilfælde op til flere år. Omvendt vil udbetalingen af værditabskompensationen følge umiddelbart efter taksationsmyndighedens vurdering heraf.



Den nedenstående tabel viser angiver de gennemsnitlige tidsrum mellem det offentlige møde, nettilslutning og afgørelsestidspunktet for henholdsvis den nuværende ordning og en revideret værditabsordning, hvor vurderingstidspunktet er flyttet.

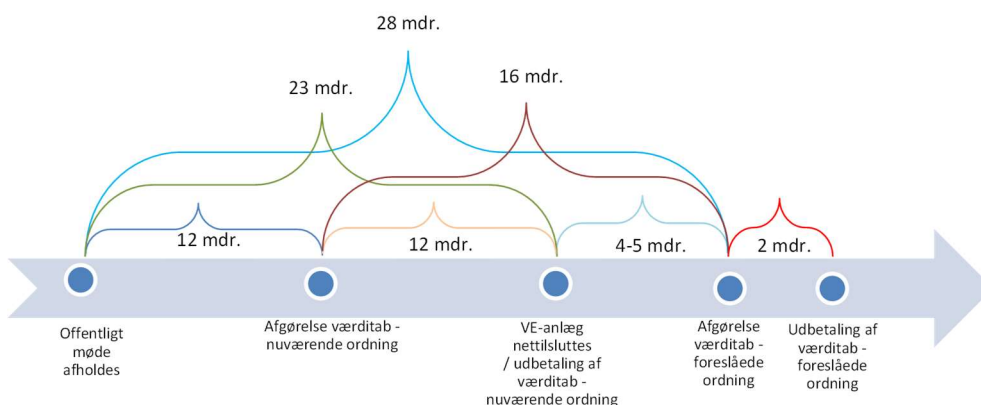
**Tabel 4** Afgørelser vedr. værditab på boliger

	Antal mdr.
Gns. tidsrum mellem offentligt møde og afgørelse i nuværende værditabsordning	12
Gns. tidsrum mellem offentligt møde og afgørelse, såfremt tidspunktet flyttes til efter nettilslutning	28
Gns. tidsrum mellem offentligt møde og nettilslutning	23
Gns. tidsrum mellem afgørelse i nuværende ordning og udbetaling af værditab.	12
Gns. tidsrum mellem afgørelserne i gammel og ny ordning.	16
Gns. tidsrum mellem nettilslutning og afgørelse i ny ordning	4-5
Tidsrum mellem afgørelse i ny ordning og udbetaling (deadline)	1

Bem: Det bemærkes, at tallene er et gennemsnit baseret på 89 projekter siden 2009. Der er regnet med en skønnet fem måneders ventetid fra nettilslutning til afgørelse, såfremt tidspunktet flyttes

De samme tal indgår i nedenstående figur, hvor tidsrummene er illustreret med klammer.

**Figur 2** Gennemsnitlige tidsrum vedr. afgørelser



Bem: Tidspunkterne for værditabsafgørelserne er et gennemsnitligt skøn, som både kan tage kortere og længere tid.

Som det fremgår af tabellen og figuren, vil anmeldere af krav om værditab skulle vente i gennemsnit 16 måneder længere på en afgørelse om værditab, såfremt tidspunktet for værditabsvurderingen flyttes. Det betyder, at ejendomssejeren i dag med den nuværende ordning på et tidligere tidspunkt får vished for, om der kan



opnås kompensation for et eventuelt værditab. Omvendt vil der i en ordning, hvor vurderingen flyttes til efter nettilslutning være en bedre sammenhæng mellem afgørelsen om værditab, og hvornår det eventuelle værditab udbetales, idet der maksimalt vil gå otte uger. I den nuværende ordning går der gennemsnitligt et år fra afgørelsen til, værditabet skal udbetales.

Såfremt tidspunktet for værditabsvurderingen flyttes, vil behovet for visualiseringer bortfalde. Dette er en økonomisk fordel for opstiller. Herudover er det en fordel for husejeren, at VE-anlægget er opstillet på vurderingstidspunktet, og der derfor ikke opstår tvivl om, hvordan VE-anlægget ser ud i virkeligheden.

Visualiseringer kan dog stadig være nødvendige i enkelte tilfælde, såfremt der for eksempel er sket væsentlige ændringer i landskabet, men at grundlaget for vurderingen skal bibeholdes – dvs. som det så ud på tidspunktet for det offentlige møde.

I forlængelse af vurderingen af tidspunktet for værditabsvurderingen er det således undersøgt, hvorvidt baggrunden for vurderingen skal bibeholdes eller flyttes til det tidspunkt, hvor taksationsmyndigheden besigtiger ejendommen. Baggrunden for vurderingen er i dag ejendommens stand på tidspunktet for det offentlige møde.

Der er således argumenter, der taler for at bibeholde reglerne, som de er i dag. Taksationsmyndighedens udsagn om, at det vurderes umuligt at vurdere standen, som den var potentielt flere år tidligere, er dog så tungtvejende, at det foreslås, at værdien vurderes ud fra standen, som den er på besigtigelsestidspunktet.

Det skal bemærkes, at visualiseringer dog stadig være, hvis der eksempelvis er sket væsentlige ændringer i landskabet i forhold til ejendommens værdi på tidspunktet for det offentlige møde om opstillingen af VE-anlægget og dets konsekvenser for de omkringliggende beboelsesejendomme. En ændring kan eksempelvis være, at en vindmølle nær ejendommen er blevet fjernet. Hvis der allerede stod vindmøller i nærheden af ejendommen på tidspunktet for det offentlige møde, bliver værditabet ved nye vindmøller nemlig mindre end ellers. Dette gælder også selv om de eksisterende vindmøller fjernes i forbindelse med opstillingen af de nye vindmøller. Samlet set vurderes det dog, at behovet for at udarbejde visualiseringer m.v. vil være af mindre omfang end i dag.

### 3.2.3 Interessenternes holdning til tidspunktet

Energistyrelsen afholdte i oktober 2017 en workshop om de teknologineutrale udbud for vind og sol. Et emne på workshoppen var blandt andet naboaccept. Her blev det fremført af både Naboforeningen mod Kæmpevindmøller, Vindmølleforeningen og individuelle opstillere, at det ville være en fordel, såfremt tidspunktet for værditabsvurderingen flyttes til efter VE-anlægget er opført, således



at vurderingen foretages på et faktisk grundlag.

Energistyrelsen har været i dialog med Wind Denmark, som angiver, at det kan være en fordel at flytte tidspunktet til efter opstilling af VE-anlægget, men at foreningen ikke har stærke præferencer herfor. Som fordel nævnes det, at værditabsvurderingen vil kunne foretages på basis af de faktiske omstændigheder i stedet for forestillede visualiseringer, der ikke nødvendigvis kan tydeliggøre eventuelle kommende gener for ejendomsjere. Ligeledes vil behovet for og dermed omkostningerne til udarbejdelse af visualiseringer bortfalde i langt de fleste tilfælde i forbindelse med en flytning af tidspunktet for vurderingen af værditabet. Det nævnes desuden, at visualiseringerne ved besigtigelsen ikke sjældent giver anledning til tvivl om, hvorvidt de er retvisende for, hvordan VE-anlægget faktisk vil påvirke ejendommen. En tvivl, som således kan undgås ved, at vurderingen af værditabet i så fald vil bero på de faktiske visuelle forhold samt støj- og skyggeberegninger. Wind Denmark vurderer endvidere, at der findes så stort et bagkatalog af offentlige afgørelser, at opstiller i tilfredsstillende omfang kan vurdere de fremtidige omkostninger ved værditabsordningen for et givent projekt. Hensynet til opstilleren, der ved oprettelsen af værditabsordningen i 2008 talte for, at vurderingen af værditabet skulle ske tidligt i forløbet, er således ikke længere fremtrædende.

### **3.2.4 Fordele ved nuværende vurderingstidspunkt**

Blandt fordelene ved den nuværende ordning er, at opstiller tidligere kender omfanget af det potentielle værditab.

Hertil kommer, at det kan være til fordel for naboen til VE-anlægget at have afsluttet værditabsforretningen på forkant, da der så er sikkerhed for, at der modtages et værditab, såfremt VE-anlægget opstilles. At borgerne har denne sikkerhed, kan desuden være et politisk argument i kommunerne. Der kan i debatten om VE-anlægget henvises til, at værditabsordningen findes, og at værditabsforretningen sker omtrent på det tidspunkt, hvor lokalplanen godkendes, hvilket giver borgerne sikkerhed for et eventuelt værditab på et tidligt tidspunkt.

### **3.2.5 Klager over afgørelse vedr. værditab**

Energistyrelsens Center for VE-administration vurderer, at der er cirka 15-20 sager pr. år, hvor naboer til vindmøller anmoder om, at deres sag genoptages, idet de mener, at der er uoverensstemmelse mellem visualiseringsmaterialet, og hvordan de faktiske opstillede vindmøller ser ud. Siden 2016 har der været ønske om genoptagelse i 46 sager, hvilket svarer til knap 20 pct. af sagerne. Heraf er kun to af sagerne blevet genoptaget af taksationsmyndigheden. Den ene af disse sager er under behandling, mens værditabsvurderingen i den anden sag er fastholdt.





I Marie Leer Jørgensens undersøgelse bemærkes det, at borgerne opfatter det som en tung proces at skulle igennem en eventuel klagesagsproces. I sidste ende afholder det flere naboer fra klage. Det kan hertil bemærkes, at der ikke er en administrativ klageadgang. I stedet afgøres eventuelle indsigelser mod taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene (jf. VE-lovens § 12). Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at ændre denne klageadgang, idet den oprindelige intention var, at ordningen skal være en simpel ordning, hvor taksationsmyndigheden har den endelige afgørelse. Dette er også i overensstemmelse med, hvordan eksempelvis syns- og skønssager almindeligvis fungerer.

Der er umiddelbart ikke tal for, hvor mange sager der ender ved domstolene, da Energistyrelsen ikke længere er part i sagen på dette tidspunkt. Af de sager, der er kendskab til, stadfæstes taksationsmyndighedens vurdering i overvejende grad.

Såfremt tidspunktet for vurdering af værditabet flyttes, vil de genoptagelsessager, der har udgangspunkt i, at visualiseringerne ikke stemmer overens med de faktiske omstændigheder efter opstilling, bortfalde. Samtidig må det antages, at antallet af sager, der ender ved domstolene ligeledes vil falde, hvilket er til fordel for både opstiller og borgere.

### 3.3 Ændring af annoncering

En helt overordnet udfordring, som også gælder for køberetsordningen, er, at annonceringen af det offentlige møde ikke altid anses som tilgængelig. Marie Leer Jørgensen nævner blandt andet, at de annoncer, som opstiller ifølge VE-loven skal indrykke i en lokalavis, kan være svære at se i lokalavisen, fordi de ofte er små. Derudover har lokalaviser en begrænset læserskare, og mange ejere af udlejningsboliger, f.eks. sommerhuse, har ofte ikke nem adgang til lokalaviser. Annonceringen af borgermødet vedr. værditabs- og køberetsordning opfattes således som utilstrækkelig, da det annonceres i meget små annoncer, samtidig er det i dag usikkert, hvor mange som overhovedet læser lokalavisen.

Som nævnt ovenfor modtager de helt nære naboer inden for 6 gange møllehøjden eller 200 meter fra solcelleanlægget et individuelt brev, der indkalder til det offentlige møde om værditabsordningen og køberetsordningen. Helt grundlæggende opfattes det som positivt at modtage det individuelle brev.

#### 3.3.1. Forslag 2) Oprettelse af e-boks løsning til udsendelse af information om værditabsordningen

En løsning kan være at udvide zonen, hvor der udsendes et individuelt brev. Hvis denne ændring indføres, er det nødvendigt, at staten udsender brevet til boligens



ejer og beboer på vegne af opstiller via e-boks. Det er nødvendigt at sende til begge, da det er beboeren, der kan gøre brug af køberetsordningen, og ejeren af ejendommen, der kan gøre brug af værditabsordningen. Denne løsning er nødvendig, da det kræver modtagerens accept på forhånd, hvis der skal modtages digital post fra private, og dermed kan det ikke garanteres, at informationen når ud til alle. Det fremgår af VE-loven, at det er opstiller, som skal indrykke en annonce i lokalavisen. Hvis det er Energistyrelsen, som udsender dette brev med digital post, skal det fremgå tydeligt, at det sker på vegne af opstiller. Eventuelle omkostninger ved løsningen betales af opstiller ved fakturering fra Energistyrelsen.

Under de gældende regler er det Center for VE-administration i Energistyrelsen, som vurderer, om der er oplyst tilfredsstillende om det offentlige møde om køberetsordningen og værditabsordningen. I administrationsgrundlaget fremgår det, at de lokalaviser, som der annonceres i, skal nå ud til 16 kilometer fra møllerne.

Dette stemmer overens med det yderste af den såkaldte fjernzone i Miljøministeriets vejledning *"Store vindmøller i det åbne land - en vurdering af de landskabelige konsekvenser"*. Her er fjernzonen 10-16 kilometer for en vindmølle på 150 meter. Fjernzonen er defineret ved *"... det område, hvor vindmøllerne fortsat er synlige i landskabet, men de er underlagt andre, mere dominerende landskabslementer og påvirker ikke landskabsoplevelsen i væsentlig grad."*

Såfremt køberetsordningen ikke videreføres, bør zonen, hvori brevet udsendes, indskrænkes. Årsagen er, at den længste afstand fra et VE-anlæg, hvor der i dag er tilkendt værditab er 5.439 meter. Hvis brevet sendes personligt ud til alle borgere inden for 16 kilometer, kan det give anledning til en uberettiget forhåbning om tilkendelse af værditabskompensation for fjernliggende beboelsejendomme, som ikke kan få tilkendt værditab. Det kan derfor yderligere give anledning til skuffelse og kritik.

I den ovenfor nævnte vejledning fra Miljøministeriet er mellemzonen mellem 4,5 og 10 kilometer. Mellemzonen er defineret *"... som det område, hvor vindmøllerne er fremtrædende elementer i landskabet, men der er en skalamæssig balance med de øvrige landskabslementer. Møllernes tilstedeværelse transformerer omgivelserne til et møllelandskab, da møllernes størrelse fortsat tydeligt fornemmes, og rotationen af vingerne fortsat fanger opmærksomheden."*

Det skal vurderes, hvor langt ud brevet skal sendes i mellemzonen, særligt fordi højdebegrænsningen på 150 meter for landvindmøller formentlig er fjernet, hvilket muligvis vil betyde, at der tilkendes værditab på længere afstande fra møllerne, end det ses i dag. Det betyder i praksis, at zonerens størrelse forøges ift. møllen. I en



miljørapport udarbejdet til Erhvervsstyrelsen<sup>7</sup> fremgår det, at ved en mølle på 250 meter, udvides mellemzonen eksempelvis til 7-16 kilometer.

Det foreslås, at brevet sendes ud i mellemzonen for vindmøller, som gradueres efter møllehøjde, jf. Miljøstyrelsens vejledning. Det foreslås endvidere, at ved opstilling af solceller sendes brevet ud i en radius af 1,5 kilometer<sup>8</sup>.

### 3.3.2 Gebyr

Det fremgår af PhD-studerende Marie Leer Jørgensens analyse, at der hos naboer uden for en afstand på 6 gange møllehøjden fra vindmøller er en vis utilfredshed med, at de skal betale gebyr for at søge om værditabsbetaling<sup>9</sup>. Naboerne kan opleve, at det er uretfærdigt, at dem, der oplever byrder, skal betale for at opnå kompensation herfor. Det afholder derfor nogle naboer fra at søge om værditabsbetaling, da de er usikre på, hvorvidt de vil kunne opnå en kompensation. Det bemærkes, at gebyret tilbagebetales ved tilkendt værditab.

Det skal desuden bemærkes, at såfremt gebyret afskaffes, vil det formentlig øge antallet af anmodninger, uden at det nødvendigvis betyder, at flere vil få tilkendt værditab. Samtidig øger det taksationsmyndighedens arbejdsbyrde og opstilleres omkostninger. Som anført ovenfor (jf. tabel 1) er procentdelen, som får udbetalt værditab, nogenlunde den samme både inden for og uden for seks gange møllehøjden, hvilket kan tyde på, at borgernes vurdering af sandsynligheden for at opnå værditab er forholdsvis realistisk. I dette perspektiv opfylder det dermed formålet at opkræve et gebyr, når ejendommen ligger længere væk fra vindmøllen end seks gange møllehøjden eller 200 meter fra solcelleanlægget. På denne baggrund vurderes det ikke hensigtsmæssigt, hverken at ophæve gebyret eller rykke grænsen for betaling af gebyr.

## 3.4 Sanktionsmuligheder

### 3.4.1 Forslag 3) Hjemmel til politianmeldelse med henblik på bødestraf

I dag findes der ingen sanktionsmuligheder, såfremt værditabsordningen ikke gennemføres af opstiller. Hvis VE-anlægget opføres med støtte, dvs. har vundet i det teknologineutrale udbud, kan opstiller ikke modtage pristillæg efter kontrakt om pristillæg, hvis reglerne i værditabsordningen ikke overholdes. Dette er et incitament til at overholde VE-lovens regler om værditab, og Energistyrelsen har ikke i praksis konstateret, at værditabsordningen ikke er blevet overholdt af opstiller.

<sup>7</sup> Miljørapport om Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller

<sup>8</sup> Halvanden kilometer vurderes at være en rimelig radius ift. solcelleanlægs indvirkning på landskabet.

<sup>9</sup> Hvis man bor inden for 6 x møllehøjden, skal der ikke betales gebyr for at anmelde krav om værditab. Bor man uden for denne grænse, skal der betales et gebyr på 4000 kr. som tilbagebetales, hvis der tilkendes værditab.



Opstillere af vindmøller, der ikke modtager pristillæg, har dog ikke samme incitament, og det må forventes, at der i fremtiden vil blive opstillet flere anlæg uden støtte. Det er således ikke en sanktionsmulighed, f.eks. at stoppe støtteudbetalinger. Det er heller ikke ifølge lovgivningen muligt f.eks. at kræve vindmøllerne stoppet.

Det foreslås derfor, at der indføres mulighed for politianmeldelse med henblik på bødestraf. Det skal herudover sikres, at sanktionsmulighederne er ens for alle ordninger (køberetsordningen, salgsoption og værditabsordningen) i relation til lokal og kommunal opbakning til VE-projekter.

### 3.5. Gennemsyn af administrative procedurer

Som beskrevet tidligere i denne analyse er der med energiaftalen besluttet, at der ønskes en forbedring af forholdene for de lodsejere, som bliver berørt af VE-udbygningen.

Værditabsordningen er én af de ordninger, som direkte berører lodsejerne. For at sikre, at borgerne har den fornødne viden om ordningen samt for at sikre, at de oplever, at der er gennemsigtighed i procedurerne, har Energistyrelsen og taksationsmyndighedens sekretariat gennemgået de administrative procedurer for ordningen.

Gennemgangen viser, at procedurerne i visse tilfælde er forældede, som f.eks. den begrænsede digitalisering af ansøgningsproceduren. Det fremgår af VE-loven, at anmeldelsen skal være skriftlig, men ikke hvordan formatet skal være. Det er således i princippet muligt at ansøge om værditab ved at skrive sine oplysninger på et stykke papir og putte det i Energistyrelsens postkasse, hvilket ikke er tidsvarende. Det skal dog bemærkes, at for en række borgere, som ikke er fortrolige med digitale løsninger, og som f.eks. er fritaget fra digital post, stadig bør kunne ansøge via fysisk brev/ansøgningskema.

Foruden den nuværende analoge ansøgningsprocedure skal de efterfølgende tjek i diverse registre ligeledes foretages manuelt, selvom det i dag er muligt at sammenkøre dem digitalt.

Herudover beskrives det ovenfor, hvordan bagkataloget af afgørelser fra taksationsmyndigheden er med til at sikre opstillers skøn og beregning af omkostninger til værditab. Behovet for at kunne foretage dette skøn øges, såfremt tidspunktet for værditabsvurderingen flyttes. Det er derfor hensigtsmæssigt, hvis det er et lovkrav, at afgørelserne offentliggøres.

Herudover kan der opstå en udfordring ved afholdelsen af offentlige borgermøder. Anlægsopstilleren er arrangør og vært for borgermødet, men Energistyrelsen er en



aktiv deltager på mødet og beskriver de tekniske og lovbundne bestemmelser ved værditabsordningen og køberetsordningen. Dette kan være årsag til forvirring og tvivl hos deltagerne på mødet, som ikke forstår Energistyrelsens rolle. Der er således eksempler på, at Energistyrelsen efter et borgermøde opfattes som handlende på opstillers vegne frem for som en uvildig myndighed i processen.

Ovenstående giver anledning til at iværksætte en række ændringer. Det foreslås derfor, at der gives hjemmel til nedenstående ændringer i forbindelse med justeringen af VE-loven vedr. værditabsordningen.

### **3.5.1 Forslag 4) Hjemmel til registersammenkørsel**

I dag skal sekretariatet manuelt foretage opslag i flere registre, når der modtages en anmodning om værditab. Tjekket skal afgøre, hvorvidt anmelderen har ret til at anmode om værditab på baggrund af, om det eksempelvis er ejeren af boligen, der henvender sig, om det er en beboelsesejendom mv. Der foretages således opslag i Tingbogen, i cpr-registeret og i BBR-registeret. Det vil lette sagsbehandlingen, hvis disse registre kan sammenkøres. Dette kan dog alene ske med hjemmel hertil i lovgivningen eller på bekendtgørelsesniveau.

### **3.5.2 Forslag 5) Digital anmeldelse**

I dag findes der ikke formkrav for en anmodning om værditab. Det eneste krav er, at anmodningen sker skriftligt. Med henblik på at lette sagsbehandlingen foreslås det, at der indføres krav om digital anmeldelse, medmindre man allerede er fritaget herfor. Et krav om digital anmeldelse sammenkoblet med hjemmel til sammenkørsel af registre vil endvidere medføre, at anmelderen med det samme på den digitale anmeldelsesplatform kan se, om der er ret til at anmode om værditab.

### **3.5.3. Forslag 6) Pligt for taksationsmyndigheden til at offentliggøre afgørelser på myndighedens hjemmeside**

I dag offentliggøres samtlige afgørelser på taksationsmyndighedens hjemmeside. Det er dog ikke et lovkrav og kan i principielt stoppes når som helst. Afgørelserne er et godt oplysningsgrundlag for borgere og opstillere. Samtidig er det vigtigt, at der er et opdateret grundlag, som opstillerne kan bruge til at vurdere potentielle omkostninger, såfremt tidspunktet for værditabsvurderingen flyttes. På den baggrund foreslås det, at offentliggørelsen af afgørelserne indskrives i VE-loven.

### **3.5.4. Forslag 7) Klar rolle- og procedurebeskrivelse for borgermøderne**

Med henblik på at undgå situationer, hvor der er tvivl om Energistyrelsens uvildighed på de offentlige borgermøder, foreslås det, at der oprettes procedurer, herunder et standardoplæg til Energistyrelsens deltagelse. Formålet er at øge gennemsigtigheden for naboerne til vindmøllerne og dermed fjerne spørgsmålet



om, hvorvidt Energistyrelsen agerer på vegne af opstiller. Dette kræver ikke lovhjemmel og kan udføres internt i Energistyrelsen.

### 3.6 Forslag 8) Retningslinjer for beskikkelse af formænd og sagkyndige

I praksis konstateres der ofte sammenfald mellem formændene og medlemmer af Energiklagenævnet. Herudover sker det ofte, at der klages til Energiklagenævnet over et projekt (f.eks. i forbindelse med etableringstilladelsen), som der også skal foretages en værditabsvurdering af. Selv om formanden ikke nødvendigvis er direkte involveret i den pågældende sag det ene eller det andet sted, vil det ofte ske, at vedkommende hører om sagen enten på et møde for Energiklagenævnets medlemmer eller et møde mellem taksationsmyndighedens formænd. I sidste ende kan det betyde, at der kan stilles spørgsmål ved den pågældendes habilitet. Endvidere bør det overvejes, om det fremadrettet skal være et afgørende kriterium for udpegning af formanden, at formanden har kendskab til forvaltnings- og erstatningsret.

Der bør således fastsættes mere uddybende retningslinjer for, hvordan formændene udpeges. Retningslinjerne vil blive fastsat på bekendtgørelsesniveau.

#### 3.6.1 Beskikkelse af sagkyndige

Taksationsmyndighedens sekretariat udtrykker, at der er udfordringer ved den nuværende model, hvor sekretariatet udpeger de sagkyndige. De arbejder meget tæt sammen med de sagkyndige, og der opstår kollegiale forhold imellem taksationsmyndigheden og sekretariatets medarbejdere, som kan være uhensigtsmæssige, når de sagkyndige skal udpeges.

Hvis Energistyrelsen skal overtage opgaven med beskikkelse af sagkyndige til taksationsmyndigheden fuldt ud, skal der udarbejdes klare retningslinjer for beskikkelsen af sagkyndige. I praksis udpeges ejendomsmæglere som sagkyndige. Dette fremgår dog ikke af *Bekendtgørelse om værditab på fast ejendom ved opstilling af vindmøller*. Det kan f.eks. være, at en sagkyndig skal være ansat i relevant job og have en vis erfaring. Det er nødvendigt, at det er et krav, at de beskikkede melder brancheskifte til Energistyrelsen, således at det sikres, at kompetencen opretholdes. Retningslinjerne vil blive fastsat på bekendtgørelsesniveau.

### 3.7 Forslag 9) Udvidelse af værditabsordningen

For at sikre lige vilkår i de teknologineutrale udbud foreslås det, at værditabsordningen udvides til at gælde de teknologier, som kan deltage i udbuddene, dvs. landvindmøller, solceller, åben dør-havvindmøller, bølgekraft og



vandkraft, der modtager støtte på baggrund af de teknologineutrale udbud. Ordningen udvides således til også at gælde for støttet bølgekraft og vandkraft. Herudover foreslås det, at ordningen udvides til også at gælde ikke-støttede solcelleanlæg.

### 3.7.1 Ikke-støttede solcelleanlæg

Køberetsordningen, værditabsordningen og garantifonden gælder kun for støttede solcelleanlæg. I forbindelse med udarbejdelse af teknologineutralt udbud 2018 blev ordningerne udvidet til også at omfatte solcelleanlæg, der vandt pristillæg i medfør af teknologineutrale udbud 2018-2019. Det skete for at skabe lige og harmoniserede konkurrencevilkår. Ordningerne blev imidlertid ikke udvidet til at omfatte ikke-støttede solcelleanlæg, fordi de oprindeligt blev oprettet i forbindelse med etablering af den nu udløbne støtteordning på 25 øre/kWh og som følge af lokalmodstand på vindmøller.

Den seneste markedsudvikling tyder dog på, at der er mange store lokalplanlagte, ikke-støttede solcelleanlæg på vej. En udvidelse af værditabsordningen til også at omfatte ikke-støttede solceller vurderes derfor at være en fremtidssikker løsning for at sikre, at kommunerne også har et incitament til udbygning med ikke-støttede solcelleanlæg under et fremtidigt støttefrit regime. Herudover kan der argumenteres for, at værditabsordningen bør gælde både vindmøller og solceller uanset støtte eller ej af hensyn til lige konkurrencevilkår.

### 3.7.2 Ikke-støttede bølgekraftanlæg

Det er Energistyrelsens vurdering, at værditabsordningen ikke bør gælde for ikke-støttede bølgekraftanlæg.

Bølgekraft er en relativt ny form for vedvarende energi, der stadig er under udvikling. I Danmark er bølgeenergianlæg en ung teknologi, der fortsat befinder sig på forsøgs- og demonstrationsstadiet. Der findes i dag fire aktive projekter, som tester forskellige teknologier i danske farvande. Ingen af disse projekter producerer strøm til elnettet. I Hanstholm findes Danish Wave Energy Center, DanWEC, som har et fuldt udbygget testområde i Vesterhavet, der tilbyder forankringsmuligheder, landkabel, bølgemålere samt dataopsamlingsudstyr. Bølgekraftaktører vurderede i 2011, at det kræver en målrettet og langsigtet indsats at udvikle bølgeenergien og gøre den konkurrencedygtig. Dette vurderes fortsat at være gældende. Der er i skrivende stund ingen bølgekraftanlæg, der har opnået tilsagn om pristillæg efter den gældende støtteordning i VE-loven, der udløber med udgangen af 2020. Det er derfor Energistyrelsens vurdering, at det er præmatært at vurdere, hvorvidt et bølgekraftanlæg vil have indflydelse på værdien på en beboelsesejendom.



### 3.7.3. Ikke-støttede vandkraftværker

Det er Energistyrelsens vurdering, at værditabsordningen ikke bør udvides til at omfatte ikke-støttede vandkraftværker. Det skyldes, at vandkraft spiller en lille rolle i Danmark til sammenligning med ikke-støttede solcelleanlæg. Der findes 8 vandkraftværker i Danmark, hvoraf det seneste blev opført i 1942. I 2015 bidrog vandkraft med 0,1 procent af den samlede danske elproduktion.

Tabellen nedenfor indeholder en oversigt over, hvilke støttede og ikke-støttede teknologier konstruktionen bør gælde for:

**Tabel 5** teknologier i værditabsordningen

Teknologier	Støttede anlæg	Ikke støttede anlæg
Landvindmøller	√	√
Åben dør-havvindmøller	√	√
Solceller	√	√
Vandkraft	√	÷
Bølgekraft	√	÷

## 3.8 Evaluering

I og med der foretages en række større eller mindre ændringer af værditabsordningen, bør der foretages en evaluering af ordningen om ca. tre år med henblik på at undersøge, om ændringerne har forbedret ordningen

## 4 Konklusion

På baggrund af eftersynet af den nuværende værditabsordnings anvendelse og administration er der identificeret en række punkter, som kan forbedres med henblik på at øge gennemsigtigheden i ordningen, levere et bedre informationsgrundlag til de berørte borgere eller lette administrationen af ordningen. Herudover vil ændringen af tidspunktet for vurderingen vil være til fordel for både opstiller og ejendomsejer, da vurderingen foretages på det faktiske og konkrete grundlag.

Der foreslås følgende ændringer af værditabsordningen:

- 1) Ændring af tidspunkt for Taksationsmyndighedens vurdering af værditabet til efter vindmøllerne er opstillet.
  - i) Som konsekvens ændres også tidspunktet for udbetaling af værditabet
    - a. Ændringen skal sikre, at der er sammenhæng mellem den faktiske ændring i landskabet nær en beboelsesejendom, der sker som konsekvens af opstilling af VE-anlæg, og det eventuelle værditab, der vurderes af taksationsmyndigheden. Det forventes, at





ændringen vil medføre et reduceret behov for visualiseringer og dermed reducerede omkostninger for opstiller. Herudover forventes det, at antallet af sager, der anmodes genoptaget, vil falde, da vurderingen sket på baggrund af de konkrete VE-anlæg. Det skal dog bemærkes, at opstiller først vil kende projektets udgifter på et senere tidspunkt, samtidig vil borgerne have en senere afklaring af, hvorvidt de kan opnå værditabsbetaling. Samlet set vurderes det dog, at en flytning af tidspunktet er til fordel for både opstiller og borgere i og med vurderingen sker på et mere nøjagtigt grundlag.

- 2) Forøgelse af radius/område for modtagere af individuelt brev. Sendes med e-boks af Energistyrelsen.
  - a. Det forventes, at ændringen vil forbedre tilgængeligheden til informationen om værditabsordningen og køberetsordningen, som i dag annonceres i lokalaviser.
- 3) Mulighed for politianmeldelse ved manglende gennemførelse af værditabsordningen.
  - a. Der findes i dag ikke sanktionsmuligheder, såfremt værditabsordningen ikke gennemføres. Hvis tidspunktet for værditabsvurderingen flyttes, kan det øge behovet for sanktioner, da tilskyndelselementer som godkendelse af støtteudbetaling bortfalder, idet der i så fald allerede udbetales støtte.
- 4) Hjemmel til registersamkørsel for taksationsmyndighedens sekretariat
  - a. Denne hjemmel vil lette sagsbehandlingen af anmodning om værditab. Koblet med konklusion 5 vil ændringen give mulighed for at give anmelderen øjeblikkelig besked om, hvorvidt anmelderen har ret til at anmelde krav om værditab.
- 5) Krav om digital anmeldelse af værditabskrav, medmindre anmelder allerede er fritaget herfor.
  - a. Ændringen vil lette sagsbehandlingen. Som nævnt ovenfor vil det øge gennemsigtigheden for borgeren, da der kan gives øjeblikkelig besked om, hvorvidt anmelderen har ret til at anmelde krav om værditab.
- 6) Pligt for Taksationsmyndigheden til at offentliggøre afgørelser.
  - a. Ændringen skal sikre gennemsigtighed i taksationsmyndighedens arbejde. Samtidig er den fortsatte offentliggørelse af afgørelser nødvendig for at give opstiller det nødvendige grundlag til at foretage skøn over værditabsberegninger i forbindelser med finansielle beregninger i et givent projekt.



- 7) En mere klar rolle- og procedurebeskrivelse på de offentlige møder om værditabsordningen.
  - a. Udarbejdelse heraf skal skabe gennemsigtighed for de borgere, som deltager på det offentlige møde. I dag kan det være uklart, i hvilken kapacitet Energistyrelsen figurerer i på møderne. Det er således nødvendigt at sikre, at det er klart, at Energistyrelsen er en uafhængig offentlig myndighed, som deltager på møderne i informationsøjemed.
  
- 8) Udarbejdelse af retningslinjer for beskikkelse af taksationsformænd og sagkyndige, herunder
  - i) brevskaabeloner
  - ii) og indberetningsprocedurer ved formænd og sagkyndiges jobskifte
    - a. I dag findes der forholdsvis begrænsede retningslinjer for beskikkelse af taksationsformænd og sagkyndige. Retningslinjerne herfor kan med fordel udvides for at sikre dels den kontinuerlige faglighed i taksationsmyndigheden og dels for at sikre, at der er klarhed og ensartethed i sagsbehandlingen af udnævnelsen og aftrædelser.
  
- 9) Udvidelse af værditabsordningen
  - a. I dag gælder værditabsordningen kun for vindmøller over 25 kW og for støttede solceller. Med henblik på at skabe lige vilkår i de teknologineutrale udbud foreslås det at udvide ordningen, således at den gælder samtlige teknologier, der kan deltage i udbuddene. Dvs. vindmøller, solceller, bølgekraft og vandkraft. Herudover foreslås det, at udvide ordningen til også at gælde ikke-støttede solcelleanlæg, da der formentlig vil ske en betragtelig udbygning med større markanlæg i de kommende år. Dette vil desuden skabe lige vilkår for solceller og landvindmøller, som stilles op uden støtte.

## Bilag 1 – tabel vedr. værditab på boliger

Afstand i meter fra nærmeste vindmølle	0-600	601-1000	1001-1500	1501-5349	N/A	Total
<i>Ansøgere i alt</i>						
I alt	126	687	256	104	113	<b>1286</b>
Tilkendt kompensation – antal	108	506	167	38	40	<b>875</b>
Tilkendt kompensation – procent	86 pct.	74 pct.	65 pct.	37 pct.	35 pct.	<b>68 pct.</b>
Ingen kompensation - antal	16	170	85	66	70	<b>407</b>
< 1 pct. af ejendomsværdi	2	11	4	0	3	<b>20</b>
<i>Ansøgere fordelt på afstand</i>						
< 6 x møllehøjde - antal	118	562	70	33	76	<b>859</b>
> 6 x møllehøjde - antal	8	125	186	71	37	<b>427</b>
<i>Tilkendt værditab under 6 x møllehøjde</i>						
Antal	103	405	41	5	30	<b>601</b>
Procent	87 pct.	72 pct.	59 pct.	15 pct.	40 pct.	<b>70 pct.</b>
Gennemsnit i DKK						<b>122.207</b>
<i>Tilkendt værditab over 6 x møllehøjde</i>						
Antal	5	101	126	33	10	<b>278</b>
Procent	63 pct.	81 pct.	68 pct.	46 pct.	27 pct.	<b>65 pct.</b>
Gennemsnit i DKK						<b>101.831</b>

Tabellen viser samtlige sager om værditab, der er behandlet. Der bruges to afstandsbetegnelser i tabellen. I rækkerne er sagerne fordelt efter, hvorvidt der betales gebyr, dvs. om ejendommen ligger over eller under 6 gange møllehøjden fra vindmøllen. Møllehøjder bruges til at vurdere, om der skal betales gebyr. I selve værditabsvurderingen bruges den eksakte afstand til møllen, hvorfor kolonnerne er fordelt på meter fra nærmeste vindmølle.

I første gruppering (fordelt på rækkerne) ses projekter, hvor der er tildelt kompensation.

I anden gruppering ses, hvor mange møllehøjder de anmeldte krav ligger fra møllerne. Dvs. om kravet er gebyrpligtigt eller ej.

I tredje gruppering ses på antallet af tilkendte værditab i den gebyrfrie zone – dvs. under seks gange møllehøjden

I fjerde gruppering ses på antallet af tilkendte værditab i den zone, hvor der betales gebyr – dvs. over seks gange møllehøjden.