

Værditabsordningen (pr. 1. juli 2024)

Information fra Energistyrelsen



Hvad er værditabsordningen?

Værditabsordningen giver mulighed for at anmelde krav om erstatning for værditab, hvis der opstilles vindmøller, solceller, vandkraftværker eller bølgekraftværker i nærheden af din beboelsesejendom.

Hvis du får tilkendt værditabsersatning, skal beløbet betales af opstilleren.

Reglerne for værditabsordningen findes i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), samt bekendtgørelse om værditabsordningen, salgsoptionsordningen og taksationsmyndigheden og administreres af Energistyrelsen.

Hvilke projekter er omfattet?

Værditabsordningen gælder for:

- Vindmøller på min. 25 m, der opstilles på land.
- Havvindmøller, som etableres uden for udbud.
- Havvindmøller, som etableres efter udbud i et område, som er udpeget til kystnære havvindmølleparker.
- Solcelleanlæg på terræn og på søer, som har en installeret effekt på 500 kW eller derover.
- Solcelleanlæg på terræn og på søer, som har en installeret effekt på 50 kW eller derover og under 500 kW, og som ligger i en afstand på 500 m eller derunder fra et andet solcelleanlæg på terræn eller sø på 50 kW eller derover, der enten er nettilsluttet eller har opnået en byggetilladelse, og hvor disse anlæg har en samlet installeret effekt på 500 kW eller derover.
- Solcelleanlæg på taget af bygninger eller integreret i bygninger, som er opført med henblik på opsætning af solceller.
- Solcelleanlæg på havet.

- Bølgekraftanlæg eller vandkraftværker, der har vundet ret til pristillæg efter et teknologineutralt udbud.
- Hybridanlæg.

Hvordan får du information om kommende projekter?

Opstiller er forpligtet til at afholde et offentligt møde, hvor der redegøres for projektets konsekvenser for de omkringliggende beboelsesejendomme.

Energistyrelsen orienterer på mødet om værditabsordningen, salgsoptionsordningen og VE-bonusordningen og udsender orienteringsbrev om mødet, via Digital post, til ejere og beboere af bygninger på matrikler, som er helt eller delvis beliggende i:

- Nær- og mellemzonen fra den eller de planlagte placeringer
- En afstand af op til 1,5 km fra den eller de planlagte placeringer af solcelleanlæg, bølgekraftanlæg eller vandkraftværker eller
- En afstand af op til 5 km fra de kyststrækninger, der ligger inden for en afstand af 20 km fra den eller de planlagte havvindmølleplaceringer

Hvad kan du få erstatning for?

Der kan anmeldes krav om erstatning for værditab på beboelsesejendomme.

En beboelsesejendom er defineret som 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 % eller mindre af beboelsesejendommens værdi, bortfalder kravet på at få værditabs-erstatning. Beboelsesejendommens værdi fastsættes af Taksationsmyndigheden og vurderes ud fra



Energistyrelsen

værdien på tidspunktet for Taksationsmyndighedens besigtigelse.

Hvis ejeren af beboelsesejendommen har været medvirkende til opstilling af projektet, f.eks. udlejet jord til opstillingen, kan erstatningen nedsættes eller helt bortfalde.

Hvordan anmelder du krav om værditabserstatning?

Efter det offentlige møde er der en frist på 8 uger for anmeldelse af krav om værditabserstatning.

Erstatningskrav kan anmeldes via hjemmesiden www.taksationsmyndigheden.dk.

Alternativt kan anmeldelsesskemaet rekvireres på e-mail: post@tksm.dk.

Hvis beboelsesbygning ligger helt eller delvist inden for en afstand af 6 x møllehøjden eller 200 meter fra nærmeste solcelleanlæg, bølgekraft eller vandkraftværk, kan du anmelden kravet gratis. I modsat fald, skal der sammen med anmeldelsen indbetales et gebyr på 4.000 kr., da opstiller ellers ikke er forpligtet til at betale erstatning for værditab.

Energistyrelsen vil til det offentlige mødet udarbejde et oversigtskort og en liste over de gebyrfrie beboelsesbygninger.

Hvis du tilkendes erstatning for værditab, indgår et frivilligt forlig med opstiller om værditabet, eller hvis sagen ikke kan realitetsbehandles, tilbagebetales gebyret.

Hvordan foretages værditabsvurderingen?

Værditabet fastsættes af Taksationsmyndigheden, som er en uafhængig offentlig myndighed nedsat af Energi-Forsynings og klimaministeren.

Taksationsmyndigheden består af en række formænd (jurister) samt et antal sagkyndige i vurdering af værdien af fast ejendom (ejendomsmæglere).

Formændene er ansvarlige for hver deres geografiske område og udpeger en sagkyndig til de enkelte sager.

Taksationsmyndigheden behandler sagerne ud fra en individuel vurdering af beboelsesejendommen og på grundlag af en besigtigelse.

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 materiale, der illustrerer projektets påvirkning af den enkelte ejendom, herunder visualiseringsbilleder samt beregninger af støjpåvirkning og evt. skyggekast.

Taksationsmyndighedens afgørelser om værditab offentliggøres på www.taksationsmyndigheden.dk.

Som et alternativ kan du og opstilleren i stedet indgå et frivilligt forlig om værditabets størrelse.

Hvis du har anmeldt krav om erstatning for værditab, og efterfølgende indgår et forlig med opstilleren, skal Energistyrelsen informeres, så sagen kan afsluttes. Et frivilligt forlig kan ikke indbringes for Taksationsmyndigheden eller anden administrativ myndighed.

Kan du klage over afgørelsen?

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab kan ikke påklages. Afgørelsen kan derimod indbringes for domstolene som et søgsmål mellem dig og opstilleren.

Som udgangspunkt er der ikke nogen frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med afgørelsen, skal der anlægges sag inden 3 måneder fra betalingstidspunktet.

Hvad er Energistyrelsens rolle?

Energistyrelsen varetager bl.a. følgende opgaver i forbindelse med værditabsordningen:

- Udsender brev om det offentlige møde til ejere og beboere i nærområdet på vegne af opstiller.
- Godkender den skriftlige meddelelse og orienteringsmateriale, som skal anvendes i forbindelse med det offentlige møde.
- Udarbejder adresselister og oversigtskort over de ejendomme, som er omfattet af gebyrfri anmeldelse af krav på værditab.
- Redegør på det offentlige møde for værditabsordningen, salgsoptionsordningen og VE-bonusordningen.

Vil du vide mere?

Du kan læse mere om værditabsordningen på www.ens.dk eller kontakte Energistyrelsen på e-mailadressen: fo@ens.dk.