

NOTAT OM SALGSOPTIONSORDNING

November 2019

Energistyrelsen
Center for vedvarende energi

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
T: +45 3392 6700
E: ens@ens.dk

www.ens.dk



Notat om salgsoption

Indhold

0	Forord	3
1	Indledning	4
1.1	Opdrag fra energiaftale 2018.....	4
1.2	Sammenfatning.....	4
2	Analyse af kendte salgsoptioner	5
2.1	Salgsoption som implementeret for Østerild Testcenter	5
2.2	Salgsoption som implementeret for Høvsøre Testcenter	5
2.3	Eksempler på købstilbud	6
2.4	At være nabo til vindmøller og lokalplanlagte solcelleanlæg.....	7
2.4.1	Wind2050 vedr. vindmølleordninger	8
2.4.2	Husprisundersøgelsen fra 2016	8
3	Den foreslåede ordning	9
3.1	Konsekvenser ved at oprette en salgsoption	11
3.2	Konsekvenser ved ikke at oprette en salgsoptionsordning	12
4	Uddybning vedrørende salgsoptionens indretning.....	12
4.1	Fastlæggelse af ejendommens værdi	13
4.2	Afstand fra VE-anlæg	13
4.2.1	Afstand fra vindmøller.....	14
4.2.2	Afstand fra solcelleanlæg, bølgekraftanlæg og vandkraftværker	14
4.3	Beboelsesejendommenes værdi	15
4.3.1	Taksationsmyndighedens vurdering - tilkendt værditab	15
4.3.2	Offentlig ejendomsvurdering.....	19
4.3.3	De reelle omkostninger ved implementering af salgsoption.....	21
4.4	Salgsoptionens relation til tilkendt værditab	21



4.4.1	Solcelleanlæg og værditab	22
4.4.2	Øvrige VE-anlæg og værditab	22
4.4.3	Definition af beboelsesejendom	23
4.5	Anmodning og gyldighedsperiode	23
4.5.1	Salgsoptionens gyldighedsperiode	24
4.5.2	Salg af beboelsesejendom mellem private inden optionens udløb	25
4.6	Sanktionsmuligheder og økonomisk sikring	26
4.6.1	Sikring af opkøb for boligejerne	26
4.6.2	Sikring af ejendommens værdi i salgsoptions gyldighedsperiode	26
4.7	Anvendelse af beboelsesejendomme efter opkøb	27
4.8	Administration	27
4.8.1	Frister	27
4.8.2	Klageadgang	28
4.8.3	Behov for gennemsyn af materiale mv.	28
5	Evaluering af effekten af en salgsoptionsordning	28
6	Konklusion	29
Bilag A	Baggrundsmateriale	31



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 incitamentter for øget udbygning med vedvarende energi.

Herudover 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 partier en energiaftale for perioden 2020-2024. I aftalen er det anført, at der skal indføres en salgsoption, som blandt andet skal bidrage til, at der opnås beskyttelse for de berørte lodsejere:

”Samtidig er parterne enige om at sikre, at erstatningsmuligheder anvendes på en måde, så der opnås tilstrækkelig beskyttelse for de berørte lodsejere. Parterne er derfor enige om at indføre en salgsoptionsordning efter den model, der blev anvendt ved testcentrene i Østerild og Høvsøre.”

Denne analyse indeholder dels en beskrivelse af salgsoptionsordningen som anvendt ved testcentrene i Østerild og Høvsøre, dels et oplæg til udformning af en ordning, der fremadrettet kan gælde for nye vedvarende energianlæg (VE-anlæg).

1.2 Sammenfatning

På baggrund af nedenstående analyse foreslås det at implementere en ordning med følgende nøglepunkter:

- Salgsoptionen skal gælde for beboelsesejendomme indenfor 4 – 6 gange møllehøjde, som jf. taksationsmyndighedens afgørelse får tildelt værditab større end 1 pct. For solcelleanlæg skal salgsoptionen gælde for beboelsesejendomme inden for 0 – 200 meter fra anlægget, som jf. taksationsmyndighedens afgørelse får tildelt værditab større end 1 pct.
- Ejere af beboelsesejendomme inden for den angivne zone kan anmode om optionen for at sælge. Anmodning om salgsoption sker på samme tidspunkt som for værditab (< 8 uger efter offentligt møde). Ved anmodning om salgsoption anmodes der om muligheden for at kunne sælge ejendommen, men ejendomsjere skal ikke tage endelig stilling om et eventuelt salg før efter taksationsmyndighedens afgørelse, og inden der er gået et år, fra anlæggets første producerede kWh. Optionen gælder kun selve beboelsesejendommen – ikke eventuel tilhørende landbrugsjord (jordbrug).
- Taksationsmyndigheden fastsætter en individuel ejendomsværdi som grundlag for salgsoptionen. Værdifastsættelsen sker samtidig med vurdering ift. værditab.
- Optionen skal gælde ét år fra første producerede kWh (nettilslutning).



2 Analyse af kendte salgsoptioner

Som anført i citatet fra energiaftalen ovenfor ønskes en ordning efter den model, der blev anvendt ved Østerild og Høvsøre. Ordningerne er kort beskrevet nedenfor, og der er beskrevet eksempler på lignende frivillige købstilbud, som er udformet af opstillere i forbindelse med gennemførelse af nye projekter.

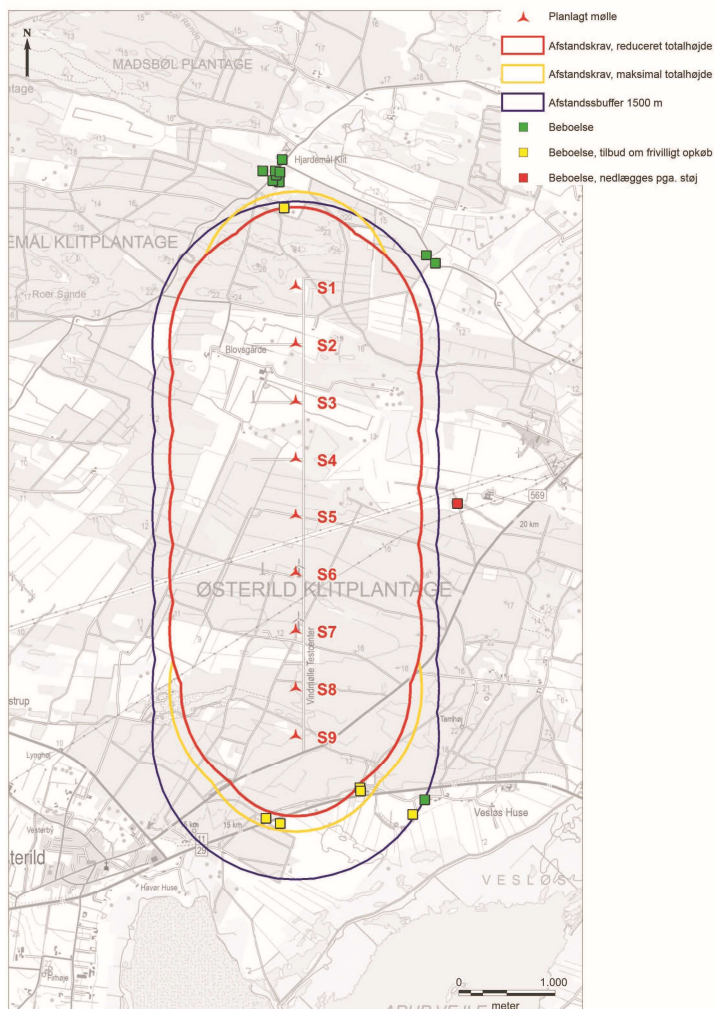
2.1 Salgsoption som implementeret for Østerild Testcenter

Ved Nationalt testcenter for store vindmøller i Østerild er der ni teststande til vindmøller på op til 330 meter. I forbindelse med udvidelsen af testcenteret i 2018 blev en særordning vedtaget, så naboer inden for 1.500 meter (svarende til ca. 4,5 gange den maksimale møllehøjde) fra nye vindmøller på nye standpladser eller vindmøller, der får forøget deres maksimale højde, fik tilbudt at sælge deres ejendom til en pris svarende til den offentlige ejendomsvurdering fratrukket det potentielt tilkendte værditab. Boligejeren skulle indgive sin anmodning om overdragelse af boligen senest 4 uger efter taksationsmyndighedens afgørelse om værditab. Én boligejer ud af seks gjorde brug af salgsoptionen. Ejendommen blev overtaget af staten ved Naturstyrelsen, som efterfølgende solgte ejendommen med et tab.

2.2 Salgsoption som implementeret for Høvsøre Testcenter

Samtidig med udvidelsen af Testcenter Østerild blev også Nationale testcenter for store vindmøller ved Høvsøre udvidet, hvor møller op til 200 meter kan testes på syv teststande. Der blev ligeledes indført en særordning for salg af beboelsesejendomme, der omfatter naboer inden for 900 meter fra møllerne, svarende til en afstand på ca. 4,5 gange den maksimale møllehøjde. Ingen af de tre mulige boligejere gjorde brug af ordningen.

Figur 1 Kort over Østerild Testcenter, der dels viser afstandskrav for to specifikke møllehøjder, dels en afstandsbuffer på 1.500 meter hvor indenfor salgsoptionen skulle gælde. Den nordligste mølle indgår ikke i projektet og derved heller ikke i grundlaget for afstandsbufferen. Kortet er udarbejdet til miljøkonsekvensrapporten fra 2017.



2.3 Eksempler på købstilbud

Energistyrelsen kender flere eksempler på, at ejere af tekniske anlæg tilbyder opkøb af boliger uden at være forpligtet dertil.

Af den såkaldte Landsaftale for el- og fiberanlæg på landbrugsjord 2019¹, fremgår et grundlag for indgåelse af aftaler mellem lodsejer og et selskab, der etablerer el- eller fiberanlæg. Aftalen gælder for almindelige landbrugsjorde og landejendomme og omhandler således erstatningstakster for inddragelse af areal til el- og

¹ Aftalen er indgået mellem SEGES (Landbrug og Fødevarer), Dansk Energi og Energinet og beskriver principper og takster for perioden 1. januar – 31. december 2019.



fiberanlæg, men også principper for købstilbud og nærføringserstatning. Således skal der ved placering af nyt luftledningsanlæg på 400 kV nærmere end 80 meter eller et nyt 132/150 kV-luftledningsanlæg nærmere end 54 meter, tilbydes et opkøb af ejendommen.

Købstilbuddet gives, inden luftledningsanlægget opføres og gælder i et år efter luftledningsanlægget er sat i drift. Omkostningerne betales af selskabet. Benyttes købstilbuddet ikke, kan lodsejeren vælge at få udbetalt nærføringserstatning, der i størrelsesorden svarer til mellem 50 og 75 % af stuehuset/selve boligenhedens værdi.

Energinet oplyser, at de foretager en konkret vurdering af bygningens stand, som, sammenholdt med afstand til anlægget, danner grundlag for beslutning om, hvorvidt ejendommen skal nedrives og evt. jord frasælges eller om boligen videresælges. Efter behov inddrages ejendomsmægler i vurderingen.

Der er også kendskab til, at vindmølleopstillere fra tid til anden tilbyder omgivende naboer opkøb i forbindelse med etablering af nye projekter. Wind Denmark har oplyst om eksempler², hvor enkeltejendomme er opkøbt med henblik på at mindske nabomodstand eller mindske støjdæmpningen for et projekt. Støj kan teknisk dæmpes ved at nedsætte vindmøllens maksimale ydelse, hvorved udbredelsen reduceres. Da støjgrænserne opgøres som udbredelse i forhold til nabobeboelse, kan det for visse projekter betale sig at opkøbe naboejendomme for derved at kunne udnytte vindmøllerne mere optimalt.

Der er bl.a. kendskab til købstilbud omfattende ejendomme indenfor en afstand svarende til 5 gange møllehøjden fra vindmølleprojektet. Til grund for prisfastsættelse ved dette eksempel blev den offentlige ejendomsvurdering + 20 pct. anvendt, dog fratrukket eventuelt tilkendt værditab. Opstillers hensigt var, at videresælge ejendommene med forventning om et mindre økonomisk tab.

2.4 At være nabo til vindmøller og lokalplanlagte solcelleanlæg

Som nabo til en vindmølle kan der opleves støj, skyggekast eller lysmarkering foruden visuelle ændringer og uro. Oplevelsen af genevirkninger vil være situationsbestemt, og graden heraf vil afhænge af det enkelte menneske. Eksempelvis er oplevelsen af støj subjektiv og individuel. Skyggekast kan virke generende, når de roterende skygger fra vingerne rammer de steder, man opholder sig. Lysafmærkning vil kunne ses i døgnets mørke timer, og selve vindmøllernes bevægelser, der skaber visuel uro, kan også opleves som generende.

² Branchen udviser en vis tilbageholdenhed med at videregive præcise informationer om antal boliger, købspriser mv. af hensyn til ikke at afsløre forretningstilgang og detaljer om projekternes business case.



Modsat vindmøller, der kan være synlige over lange afstande, er solcelleanlæg begrænset til højder på typisk 2,5 – 4 meter og kan omfatte paneler, stativer, inverter og transformere. Invertere og transformere kan etableres i en typisk et-etagers teknikbygning, som også er en del af anlægget. Ofte stilles der i lokalplanlægningen og eventuelt i forbindelse med miljøkonsekvensvurdering krav om omgivende og afskærmende bevoksning, der efter en årrække vil begrænse indsynet. Bevoksning kan også begrænse refleksion samt generelt indkig til solcelleanlæg, der typisk fremhæves som de potentielle gener.

2.4.1 Wind2050 vedr. vindmølleordninger

Som en del af forskningsprojektet Wind2050³ er der lavet undersøgelser af processen i forbindelse med gennemførelse af vindmølleprojekter, herunder lokalbefolkningens modtagelse. De indgående spørgeundersøgelser omfatter også de eksisterende ordninger værditab og køberet samt den nedlagte grønne ordning.

Vedrørende værditab tegner undersøgelsen et billede af, at borgerne ikke synes, at ordningen er tilstrækkelig, da det udbetalte værditab er for lille. Det opleves som en saglig og omfattende proces, der munder ud i en relativ lille kompensation. Der gives udtryk for en bekymring om, at mølleprojekter nær bopælen forringer naboernes mulighed for at sælge huset, og at det vil påvirke prisen mere end værditabet erstatter. For nogle fylder opfattelsen af, at værditabet ikke har den rigtige størrelse mere i bevidstheden end det positive i, at ordningen findes, og at der er mulighed for at ansøge.

Der er også naboer, der oplever, at økonomisk kompensation ikke kan veje op for den genevirkning, som naboskab til vindmøllerne medfører – dvs. særligt forstyrrelser i form af støj og visuel uro.

2.4.2 Husprisundersøgelsen fra 2016

I 2016 blev rapporten "Analyse af vindmøllers påvirkning på priser på beboelsesejendomme" udarbejdet for Energistyrelsen.⁴ Analysen havde til formål at analysere vindmøllers indvirkning på priser på beboelsesejendomme samt at vurdere niveauet af værditab, som udbetales under værditabsordningen. Gennemgangen tog udgangspunkt i afstand opgjort i meter i modsætning til møllehøjde og forholder sig således ikke specifikt til møllernes størrelse. COWI og forskere fra Københavns Universitet udarbejdede analysen.

³ Forskningsprojektet Wind2050 blev efter tre år afsluttet i 2017 og havde til formål at pege på ændringer i den måde, man planlægger og forankrer større energi-projekter i et demokrati, gennem kobling af innovative IT-værktøjer, økonomiske modeller og sociologiske analyser. Resultaterne er publiceret i videnskabelige tidsskrifter.

⁴ COWI 2016: Analyse af vindmøllers påvirkning på priser på beboelsesejendomme. Udarbejdet for Energistyrelsen https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Stoette_vedvarende_energi/cowi-vaerditab.pdf



Undersøgelsen viser, at de kompensationer, der tildeles husejere via værditabsordningen, generelt ligger højere end analysens vurderede gennemsnitlige værditab på beboelsesejendomme. Analysen havde følgende hovedkonklusioner:

- Nærhed til landvindmøller påvirker i store træk ejendomspriser for hhv. helårshuse og sommerhuse negativt. Dette stemmer overens med konklusionerne for en række tidligere studier.
- For helårshuse påvirker vindmøller på land husprisen i en afstand på op til 3 kilometer. 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.

3 Den foreslåede ordning

Oprettelse af en salgsoption har ifølge energiaftalen til formål at sikre ”*tilstrækkelig beskyttelse for de berørte lodsejere*”, men skal ses i relation til de øvrige ordninger, der samlet set skal øge den lokale opbakning til VE-anlæg, som f.eks. værditabsordningen. Det foreslås, at der oprettes en salgsoption for projekter omfattende vindmøller på land og visse solcelleanlæg samt bølgeanlæg og vandkraftværker efter modellen ved Østerild og Høvsøre testcentre, der medførte, at naboer inden for en vis afstand af vindmøllerne fik mulighed for at sælge deres beboelsesejendom til projektejer.

Taksationsmyndigheden besigtiger ejendommene og udarbejder værdiansættelse som grundlag for værditabsordningen og vil ligeledes skulle udarbejde en værdiansættelse, der kan ligge til grund for salgsoptionens købstilbud.



Taksationsmyndighedens værdiansættelse vurderes specifikt for den enkelte beboelsesejendom og foretages af taksationsmyndigheden i perioden umiddelbart efter opstilling af vindmøllerne og solcelleanlæg (jf. indstilling om at flytte tidspunkt for værditabsvurdering og -udbetaling som anført med eftersynet af værditabsordningen). Herved sikres sammenhæng mellem værditab og salgsoption. Udbetalt værditab fraregnes ved indfrielse af salgsoptionen.

Omfattede ejendomme

Som beskrevet omfattede ordningerne ved Høvsøre og Østerild beboelsesejendomme inden for afstanden 4 - 4,5 gange møllehøjden, hvilket for solcelleanlæg ville svare til 0-50 meter⁵. På baggrund af opdraget om at forbedre mulighederne for de 'berørte lodsejere', og vindmøllebranchens ønsker til en salgsoption, vurderes det, at en salgsoption med fordel kan gælde for zonen svarende til 4 – 6 gange møllehøjde. For solcelleanlæg svarer dette til 0-200 meter.

Inden for disse zoner skal ejendomsejere, der har fået tilkendt et værditab af taksationsmyndigheden (dvs. et værditab større end 1 pct. af beboelsesejendommens værdi), tilbydes salg af deres beboelsesejendom til opstilleren.

Øvrige forhold

Salgsoptionen vil alene gælde for beboelsesejendomme og ikke eventuel tilhørende jordbesiddelse, som stadig vil kunne anvendes til landbrug mv. uden gener fra vindmølleprojektet. Der tages højde for varierende sagsbehandlingstid hos taksationsmyndigheden ved at lade ordningen gælde 1 år fra første producerede kWh eller minimum tre måneder efter taksationsmyndighedens afgørelse.

Ordningens kernepunkter vedrørende vindmøller:

- Salgsoptionen skal gælde for beboelsesejendomme indenfor 4 – 6 gange møllehøjde, som jf. taksationsmyndighedens afgørelse får tildelt værditab større end 1 pct. af den vurderede ejendomsværdi.
- Ejere af beboelsesejendomme inden for den angivne zone kan anmode om optionen for at sælge. Anmodning om salgsoption sker på samme tid som for værditab (< 8 uger efter offentligt møde). Ved anmodning om salgsoption anmodes der om muligheden for at kunne sælge ejendommen, men ejendomsejere skal ikke tage endelig stilling hertil før taksationsmyndighedens

⁵ Afstanden er for solcelleanlæg baseret på værditabsordningens gebyrfrizone på 200 meter. På baggrund af denne og de mulige gener knyttet til solcelleanlæg er zonen defineret som 0-50 meter. Se uddybning i afsnit 3.2.



afgørelse og inden ordningens udløb. Optionen gælder kun selve beboelsesejendommen – ikke eventuel tilhørende landbrugsjord (jordbrug).

- Taksationsmyndigheden fastsætter ejendomsværdi som grundlag for salgsoptionen. Værdifastsættelsen sker samtidig med vurdering ift. værditab.
- Optionen skal gælde ét år fra VE-anlæggets første producerede kWh.

Særligt vedrørende salgsoption for solcelleanlæg:

- Salgsoptionen skal gælde for beboelsesejendomme indenfor 0 – 200 meter fra anlægget, som jf. taksationsmyndighedens afgørelse får tildelt værditab større end 1 pct. af beboelsesejendommens værdi.

Herudover gælder punkterne 2, 3 og 4, som beskrevet ovenfor, også vedrørende solcelleanlæg.

3.1 Konsekvenser ved at oprette en salgsoption

En salgsoptionsordning har til formål at sikre tilstrækkelig beskyttelse for de berørte lodsejere og bl.a. imødekomme bekymringen for ikke at kunne sælge sin beboelsesejendom. Oprettelse af en sådan ordning vil medføre positive konsekvenser for opstiller og naboer, men ordningen kan også medføre uhensigtsmæssigheder. For opstillere kan oprettelse af en salgsoption konkret have følgende konsekvenser:

- At projektet opnår øget lokal opbakning og mindre bekymring blandt naboerne til projektet. Dette kan gøre de enkelte projekter nemmere at gennemføre for opstillerne.
- At mindre bekymring blandt naboerne kan medføre, at kommunalbestyrelserne i højere grad kan acceptere VE-anlæg.
- At der kan være omkostninger for opstiller og risiko for et økonomisk tab forbundet med videresalg af opkøbte beboelsesejendomme. Herved kan salgsoptionen fordyre det enkelte projekt og gøre det mindre økonomisk lukrativt. Fører fordyrelsen til, at færre projekter gennemføres, kan overgangen til et støttefrit regime og tidspunktet, hvor den grønne omstilling kan ske på markedsvilkår, potentielt forsinkes.
- At der i højere grad vil blive spekuleret i, hvor i landet opstilling af VE-anlæg overvejes, da ejendomspriser må forventes at blive tillagt større betydning jo flere beboelsesejendomme, der potentiel skal opkøbes. Dette er særligt relevant for vindmølleprojekter, hvor zonen omfatter større arealer, og sker allerede i en vis udstrækning, idet beboelsesejendomme opkøbes for at opnå tilstrækkelig plads i henhold til afstandskravet på 4 gange møllehøjde.
- At oprettelsen af en salgsoption kan medvirke til at påvirke den geografiske fordeling af vindmølleprojekter, idet områder med lave ejendomspriser vil blive



mere attraktive for opstillere. Dette formodes særligt at gælde for vindmølleprojekter og kun i mindre grad for øvrige VE-anlæg.

For beboere omfattet af ordningen kan den medføre:

- Forsikring om, at det er muligt at sælge beboelsesejendommen inden for perioden, såfremt der tilkendes det nødvendige værditab. Herved kan bekymring for at nyopførte VE-anlæg vil medføre, at beboelsesejendommen ikke kan sælges, imødekommes.
- Mulighed for at anvende salgsoptionsordningen, såfremt den enkelte ejer af en beboelsesejendom vurderer, at det tilkendte værditab ikke er tilstrækkeligt.
- Mulighed for at afprøve at bo nær VE-projektet i et år, hvorved den enkelte ejer af en beboelsesejendom kan vurdere graden af eventuelle gener.

Det bemærkes desuden, at oprettelse af en salgsoption ikke i sig selv vil forhindre forskellig praksis i forhold til opkøb af ejendomme på tværs af landet og af opstillere.

3.2 Konsekvenser ved ikke at oprette en salgsoptionsordning

Såfremt der ikke oprettes en salgsoptionsordning, vil situationen være som i dag, dog med tilretning af de øvrige VE-ordninger, som det foreslås ultimo 2019. For opstillere medfører det, at der fortsat vil være en vis sikkerhed for projektets samlede omkostninger tidligt i processen. For beboere nær nye VE-projekter må det forventes, at der vil ske sporadiske købstilbud til ejere af beboelsesejendomme. Hvem der tilbydes opkøb og til hvilken værdiansættelse, er op til opstiller og aftales mellem opstiller og sælger. Et opkøb vil derfor i højere grad være situationsafhængigt og således ikke kun som følge af afstanden til projekterne og det tilkendte værditab.

En salgsoption har til formål at sikre tilstrækkelig beskyttelse for de berørte lodsejere og bl.a. imødekomme bekymringen for ikke at kunne sælge sin beboelsesejendom. Det vil ikke være muligt at opfylde dette formål på et objektivt og ensartet grundlag (ensartet vurdering og definition af omfattede beboelsesejendomme), hvis ikke salgsoptionen implementeres.

4 Uddybning vedrørende salgsoptionens indretning

I de følgende afsnit gennemgås de overvejelser, der ligger til grund for udformningen af salgsoptionen som beskrevet i kapitel 2 og 4.

Som baggrundsviden kan oplyses, at de samlede omkostninger forbundet med at etablere vindmølleprojekter er i spændet 20-36 mio. kr. pr. mølle. Spændet er ikke



et udtryk for en defineret øvre eller nedre grænse, men vurderes at give et realistisk billede og er baseret på baggrund af informationer om de 30 nyeste, gennemførte projekter (jf. Bilag A). Der er ikke samme evalueringsgrundlag for solcelleprojekter, hvorfor et lignende overslagstal ikke kendes.

4.1 Fastlæggelse af ejendommens værdi

Ved Østerild og Høvsøre testcentre blev den offentlige ejendomsvurdering lagt til grund.

Imidlertid er seneste version af de offentlige ejendomsvurderinger fra 2011 med årlige korrektioner. Et nyt system til at udarbejde retvisende vurderinger har været længe undervejs og tidspunktet for offentliggørelse har været flyttet af flere omgange, senest er forventningen om offentliggørelse ændret fra 2020 til 2022. Den offentlige ejendomsvurdering, som de foreligger pr. 2019, vil derfor ikke udgøre et retvisende grundlag for et købstilbud. Det anbefales dog, at de offentlige ejendomsvurderinger genovervejes som grundlag for værdiansættelsen, når de nye ejendomsvurderinger foreligger.

Værdiansættelsen, der lægges til grund for vurdering af værditab, omfatter beboelsesejendommen og de udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det er således ikke nødvendigvis hele ejendommen, der indgår i denne vurdering. Derfor lægges op til, at taksationsmyndigheden udarbejder yderligere en værdiansættelse for de ejendomme, der måtte have anmodet om salgsoption⁶. Besigtigelsen foretages således i samme ombæring som vedrørende værditabsordningen, men vil udmøntes i to forskellige vurderinger. Vurderingen foretages efter første producerede kWh.⁷ Se desuden afsnit 5.3.

4.2 Afstand fra VE-anlæg

Med teksten fra Energiaftalen lægges der op til at indrette salgsoptionsordningen efter modellen fra Østerild og Høvsøre. For begge testcentre blev en særordning etableret, hvor naboer inden for en defineret afstand blev tilbudt at sælge deres beboelsesejendom. For Østerild, hvor møller på op til 330 meter kan testes, gjaldt ordningen inden for en afstand på 1500 meter, mens ordningen ved Høvsøre, hvor møller på op til 200 meter kan testes, gjaldt inden for en afstand på 900 meter.⁸

⁶ Det kan på et senere tidspunkt være relevant at overgå til at anvende den offentlige vurdering. Dette tages op til genovervejelse, efter Vurderingsstyrelsen har offentliggjort de nye offentlige ejendomsvurderinger, som forventes i 2022.

⁷ Jf. ændring af tidspunktet for værditabsvurderingen som foreslået i eftersynet af værditabsordningen foretaget medio 2019 i regi af energiaftalen 2018.

⁸ Ordningen ved Østerild omfattede 6 boliger. Var ordningen udvidet til at gælde 6 gange møllehøjden, ville op til 15 boliger have været omfattet. Ved Høvsøre ville en udvidelse til 6 gange møllehøjden have medført, at 12 boliger ville være omfattet i stedet for de tre, der lå indenfor 4,5 gange møllehøjden.



4.2.1 Afstand fra vindmøller

For begge testcentre svarer den definerede afstand således til 4,5 gange den maksimale møllehøjde. Da møllernes totalhøjde for fremtidige projekter må forventes at variere, vil en relativ afstand knyttet til vindmøllernes højde, sikre sammenhæng mellem genevirkning og omfattede beboelsesejendomme.

På baggrund af opdraget om at forbedre mulighederne for de 'berørte lodsejere', samt vindmøllebranchens ønsker til en salgsoption, undersøges imidlertid også en salgsoptionsordning, som omfatter et større omgivende areal og derved også potentielt flere berørte beboelsesejendomme/naboer. I forbindelse med værditabsordningen gælder, at beboelsesejendomme indenfor 6 gange møllehøjden gebyrfrit kan anmelde krav om værditab. Denne zone er jf. bemærkningerne til lovforslaget "Forslag til lov om fremme af vedvarende energi" fremsat d. 5. november 2008, defineret ud fra en rimelighedsbetragtning. Herved skønnes det, at ejendomme i så nær tilknytning til møllen vil kunne opleve værditab i et sådant omfang, at det synes urimeligt at stille krav om gebyr. Desuden viser en analyse af værditab siden værditabsordningens start bl.a., at procentdelen af tilkendt værditab er faldende i takt med øget afstand til vindmøllerne.⁹

Der lægges med eftersynet af værditabsordningen, som ligeledes færdiggøres medio 2019, op til, at det fortsat skal være muligt at anmelde krav om værditab gebyrfrit indenfor 6 gange møllehøjden.

Tabel 1 Oversigt over afstand afhængig af møllehøjden, hvilket indikerer, hvor store afstande, der kan være tale om. Bortfald af højdebegrænsningen på 150 meter medio 2019 kan betyde, at der til fremtidige projekter opføres 200 og 250 meter møller.

Tiphøjde	4 x MH	4,5 x MH	6 x MH
100 m	400	450	600
150 m	600	675	900
200 m	800	900	1200
250 m	1000	1125	1500

4.2.2 Afstand fra solcelleanlæg, bølgekraftanlæg og vandkraftværker

Med udgangspunkt i Østerild og Høvsøre-ordningerne ville zonen svare til at omfatte beboelsesejendomme inden for 0-50 meter¹⁰ for andre VE-anlæg omfattet af ordningen (solcelleanlæg, samt bølgekraftanlæg og vandkraftværker, der opnår støtte i de teknologineutrale udbud). Imidlertid bør de omfattede

⁹ Eftersyn af værditabsordningen. Notat udarbejdet af Energistyrelsen.

¹⁰ Zonens omfang er bestemt på baggrund af den gebyrfri zone for værditab. For vindmøller er den indre zone bestemt som 4 – 4,5 gange møllehøjden, mens den fulde gebyrfri zone er 4 – 6 gange møllehøjden. Overføres denne inddeling til solcelleanlægs gebyrfri zone på 0 - 200 meter, findes en indre zone for solceller på 0 - 50 meter.



beboelsesejendomme for VE-anlæg afspejle en vis sammenhæng til den potentielle genevirkning (se afsnit 1.4). Den gebyrfrizone for solceller er defineret som 0-200 meter, hvorfor det, ligesom for vindmøller synes som et passende grundlag for salgsoptionen. I denne zone kan ejendomssejere, der har fået tilkendt et værditab større end 1 pct. af beboelsesejendommens vurderede værdi, blive tilbudt salg af deres beboelsesejendom til opstilleren.

4.3 Beboelsesejendommenes værdi

Beboelsesejendommenes værdi inden for hhv. en afstand på 4 – 4,5 gange møllehøjde og 4 – 6 gange møllehøjde er i de følgende afsnit estimeret. Estimerterne tager dels udgangspunkt i taksationsmyndighedens vurderinger af værdiansættelse, dels den offentlige ejendomsvurdering pr. 2018.

4.3.1 Taksationsmyndighedens vurdering - tilkendt værditab

Værditab er tilkendt siden 2008, og analyse af værditabsordningens virkning kan give et billede af, hvor store omkostninger der vil være forbundet med implementering af en salgsoption. Taksationsmyndighedens værdiansættelser omfatter beboelsesejendommen og de udendørsarealer, som anvendes som en naturlig del af beboelsen. Det er således ikke nødvendigvis hele ejendommen, der indgår i denne vurdering. Imidlertid vurderes taksationsmyndighedens vurderinger at kunne give en pejling af et niveau, som dog må forventes at være højere, idet hele den matrikel, hvorpå beboelsesejendommen er beliggende på, skal vurderes.

Da det ikke er alle ejere af beboelsesejendomme inden for de analyserede zoner, der har søgt om og derved indgår i afgørelser om værditab, udgør datasættet ikke det fulde potentiale, og det er derfor muligt, at antallet af ejere af beboelsesejendomme, der søger værditab og dermed også salgsoption, vil forøges med oprettelse af en salgsoptionsordning.

Til formålet er der i overensstemmelse med ovenstående afsnit om en potentiel forøgelse af afstanden, hvori en salgsoption skal være gældende, analyseret omkostninger forbundet med en salgsoption for to afstande; 4 – 4,5 gange møllehøjden og 4 - 6 gange møllehøjde. Nedenstående analyse er baseret på 20 projekter, som er opstillet i 2016-2018.

4.3.1.1 Omfattede beboelsesejendomme

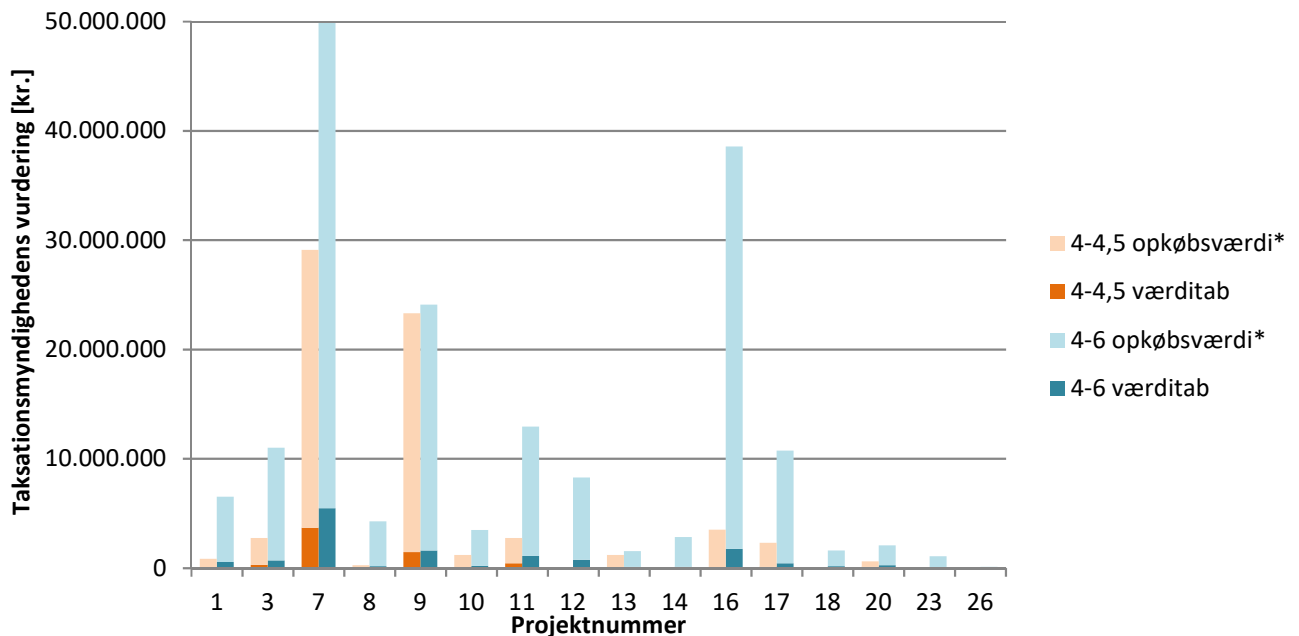
Afstanden er afgørende for, hvor mange beboelsesejendomme en salgsoption i hvert enkelt tilfælde vil omfatte. Såfremt en salgsoption havde været gældende for zonen 4 - 4,5 gange møllehøjden i de 20 analyserede værditabsager, ville der skulle være tilbudt salgsoption til mellem 0 og 6 beboelsesejendomme, hvilket svarer til gennemsnitligt 1,4 beboelsesejendomme pr. projekt, jf. Tabel 2. For zonen 4 – 6 gange møllehøjden viser Tabel 2, at der for de 20 analyserede projekter er

mellem 0 og 29 beboelsesejendomme, hvor der er anmeldt og tildelt værditab, svarende til 5,5 beboelsesejendomme i gennemsnit pr. projekt.

4.3.1.2 Beboelsesejendommenes værdi

Der er i data for de seneste 20 afgjorte værditabsager stor variation i beboelsesejendommenes gennemsnitlige værdi projekterne imellem, ligesom der er store udsving mellem de enkelte beboelsesejendomme.

Figur 2 Diagram over opgjorte værditabsager, herunder data for udbetalte værditab samt forskellen til værdiansættelsen, her anført som 'opkøbsværdi'.



Bem: Orange søjle viser den samlede opgørelse af værditabstildelinger inden for 4-4,5 gange møllehøjde, mens blå søjle viser opgørelse indenfor 4-6 gange møllehøjde pr. projekt. Der kan jf. tabel 2 indgå flere boliger i opgørelsen for de enkelte projekter, hvilket bl.a. er årsag til stor variation i de samlede summer projekterne imellem. Projekter med ingen tilkendte værditab indenfor 4-6 gange møllehøjden indgår ikke i histogrammet, men fremgår af tabel 2.

* Opkøbsværdi er her opgjort som forskellen mellem værditab og taksationsmyndighedens værdiansættelse af beboelsesejendomme.

For zonen 4 - 4,5 gange møllehøjde blev der for 11 af 20 projekter tilkendt værditab. Her ses i snit et udbetalt værditab på 600.000 kr. pr. projekt, mens lægger man værdiansættelserne sammen, fås en værdi på godt 3,7 mio. kr. pr. projekt. Forskellen – og derved den forventede minimumsudgift til opkøb – opgøres herved til 3,1 mio. kr. pr. projekt i snit jf. tabel 2.



For zonen 4 – 6 gange møllehøjden ses i snit udbetalt værditab på 850.000 kr. pr. projekt, mens de samlede værdiansættelser viser en gennemsnit værdi pr. projekt på ca. 9,2 mio. jf. tabel 2.

Der vil dog ikke være tale om en ren omkostning, da ejendommene typisk vil kunne sælges, om end der må påregnes et tab. Desuden bemærkes, at opgørelsen er baseret på en forudsætning om, at alle, der har fået tilkendt værditab, vil benytte sig af salgsoptionen, hvilket ikke forventes at gøre sig gældende. Imidlertid er der ikke grundlag for at estimere graden af tilslutning.

Tabel 2 viser store variationer mellem værdierne pr. projekt. To projekter træder markant ud med samlede vurderede værdier på 23 -29 mio. bare inden for 4 – 4,5 gange møllehøjden. Da det kunne tænkes, at opstillere vil undgå et område med så højt værdisatte beboelsesejendomme, hvis en salgsoption var gældende, er også gennemsnittet uden disse to særlige projekter beregnet.

Tabel 2 Ejendomme indenfor 4 – 4,5 og 4 - 6 gange møllehøjde

Afstand i møllehøjde	4 - 4,5				4 – 6			
Projekt nr.	Relevante boliger	TM* vurderet værdi i alt	Udbetalt værditab	Forskel til værditab**	Relevante boliger	TM* vurderet værdi i alt	Udbetalt værditab	Forskel til værditab**
	[antal]	[kr.]	[kr.]	[kr.]	[antal]	[kr.]	[kr.]	[kr.]
1	1	850.000	100.000	-750.000	7	6.525.000	550.000	-5.975.000
3	3	2.750.000	295.000	-2.455.000	9	11.000.000	695.000	-10.305.000
5	0	-	-	-	0	-	-	-
7	6	29.100.000***	3.685.000	-25.415.000	18	50.000.000	5.487.500	-44.512.500
8	1	275.000	50.000	-225.000	3	4.275.000	185.000	-4.090.000
9	6	23.300.000***	1.450.000	-21.850.000	7	24.100.000	1.600.000	-22.500.000
10	1	1.195.000	75.000	-1.120.000	1	3.490.000	205.000	-3.285.000
11	3	2.745.000	425.000	-2.320.000	10	12.940.000	1.100.000	-11.840.000
12	0	-	-	-	6	8.295.000	765.000	-7.530.000
13	1	1.200.000	100.000	-1.100.000	2	1.550.000	130.000	-1.420.000
14	0	-	-	-	2	2.850.000	130.000	-2.720.000
16	2	3.500.000	85.000	-3.415.000	29	38.555.000	1.765.000	-36.790.000
17	2	2.300.000	115.000	-2.185.000	8	10.750.000	445.000	-10.305.000
18	0	-	-	-	1	1.600.000	175.000	-1.425.000
19	0	-	-	-	0	-	-	-
20	1	600.000	120.000	-480.000	4	2.070.000	270.000	-1.800.000
22	0	-	-	-	0	-	-	-
23	0	-	-	-	2	1.075.000	100.000	-975.000
24	0	-	-	-	0	-	-	-
26	0	-	-	-	1	115.000	20.000	-95.000
I alt	27	67.815.000	6.500.000	-61.315.000	110	179.190.000	13.622.500	-165.567.500
<i>Gennemsnit pr. projekt</i>	<i>1,4</i>	<i>3.390.750</i>	<i>325.000</i>	<i>-3.065.750</i>	<i>5,5</i>	<i>8.959.500</i>	<i>681.125</i>	<i>-8.278.375</i>
<i>Gennemsnit pr. projekt u. nr. 7 og 9</i>	<i>0,8</i>	<i>856.389</i>	<i>75.833</i>	<i>-780.556</i>	<i>4,7</i>	<i>5.838.333</i>	<i>363.056</i>	<i>-5.475.278</i>

Bem: Oversigt over tilkendt værditab baseret på 20 projekter gennemført i perioden 2016-2018. For fire projekter fremgår ingen boliger. Ved ét projekt er der ikke tilkendt værditab, og ved de øvrige tre ligger de boliger, hvor der er tilkendt værditab, længere væk fra møllerne end 4,5 og 6 gange møllehøjden.

*Taksationsmyndigheden.

** 'Forskel til værditab' er udregnet som summen af kompensationsbeløbene for alle de relevante boliger, fratrukket summen af ejendomsværdierne for samme relevante boliger.

*** De vurderede værdier for disse to projekter er væsentligt højere end de øvrige. For projekt nr. 7 er der tale om en enkelt ejendom, der udgør godt halvdelen af summen af den vurderede værdi i alt. For projekt nr. 9 skyldes det høje tal generelt høje værdiansættelser, foruden at to adresser ud af de seks udgør mere end halvdelen af summen af den vurderede værdi i alt.



4.3.2 Offentlig ejendomsvurdering

Med brug af data vedr. tildelt værditab er det ikke alle de potentielt omfattede beboelsesejendomme, der indgår i datasættet.

På baggrund af informationer fra stamdataregistret er der derfor udarbejdet et datasæt med bruttotal for beboelsesejendomme nær 30 eksisterende projekter. Data består af en opgørelse over beboelsesejendomme omkring 30 vindmølleprojekter gennemført i årene 2016-2018. For hvert af projekterne er informationer om møllernes placering og højde brugt til at beregne geografiske afstandszoner svarende til 4, 4,5, 5 og 6 gange møllehøjden. Herefter er beboelsesejendomme i de forskellige zoner inden for 4 – 6 gange møllehøjden sammenholdt med data fra BBR-registret. Endelig er adressedata sammenholdt med information om den offentlige ejendomsvurdering pr. 2018¹¹, herunder for ejendomme og grundværdi. Opgørelse fremgår af tabel A1 i bilag A.

Med disse data til rådighed kan et billede af en salgsoptions potentielle omfang og geografiske konsekvenser for naboer og opstiller, optegnes. Ejendomsværdien omfatter såvel mindre beboelseseenheder svarende til et parcelhus med omgivende have som store landejendomme med flere beboelseseenheder og tilhørende jordbesiddelser.

På baggrund af de offentlige ejendomsvurderinger er omkostninger fundet i hhv. zonen svarende til 4 - 4,5 gange møllehøjde og 4 – 6 gange møllehøjde. Med den offentlige ejendomsvurdering fastsættes en grundværdi og en ejendomsværdi. Grundværdien er værdien af grunden i ubebygget stand og til den bedst mulige udnyttelse - uanset bebyggelse og grundens faktiske anvendelse. Ejendomsværdien er værdien af den samlede ejendom, dvs. grund og bebyggelse.

4.3.2.1 Omfattede beboelsesejendomme

Bruttotallet for omfattede beboelsesejendomme ligger mellem 0 og 6 for en zone svarende til 4-4,5 jf. tabel 3, hvilket i gennemsnit svarer til 2 beboelsesejendomme pr. projekt. For zonen 4 – 6 gange er dette tal 13, hvilket dækker over en variation på mellem 2 og 95 beboelsesejendomme. Det bemærkes dog, at beboelsesejendommene ikke automatisk vil være omfattet af en salgsoption, da der fortsat vil skulle ske efter en aktiv anmodning, ligesom det er en forudsætning, at taksationsmyndigheden tilkender værditab. Ifølge tidligere nævnte eftersyn af værditabsordningen medio 2019 i regi af energiaftalen 2018 tilkendes der i gennemsnit værditab til ca. 68 pct. af værditabsansøgningerne.

¹¹ Den offentlige er opdateret i 2011, men årligt justeret og de angivne værdier er således pr. 2018.



Der findes flere bynære projekter, hvor vindmøller er placeret på havneområder, og som derfor kunne forventes at have et større antal boliger inden for zonen 4 – 6 gange møllehøjden. Ud af seks kendte bynære projekter, hvoraf de fem er etableret, er der to projekter, hvor zonen omfatter flere beboelsesejendomme end gennemsnittet på 13, mens de resterende fire omfatter færre beboelsesejendomme. Der er således såvel på havne som i det åbne land stor variation i, hvor mange beboelsesejendomme der ligger i nærhed til vindmøller, og det bemærkes, at der fortsat skal være tilkendt værditab for at kunne være omfattet af salgsoptionen.

Tabel 3 Gennemsnitslige antal beboelsesejendomme inden for tre definerede zoner. Opgørelse på baggrund af tilkendt værditab samt brutto

Afstand	4 - 4,5 x MH		4 - 6 x MH	
	Værditab	Brutto optalt (BBR)	Værditab	Brutto optalt (BBR)
Gns. antal beboelsesejendomme pr. projekt	1,4	2	5,5	13
(min – max)	(0-6)	(0-6)	(0-29)	(2-95)

4.3.2.2 Beboelsesejendommenes værdi

Baseret på den samlede ejendomsværdi ses det af tabel 4, at det samlede gennemsnitslige beløb pr. projekt beløber sig til 64 mio. kr. Dette skyldes, at der blandt de omfattede ejendomme er eksempler på betydelige jordbesiddelser og derved meget høje ejendomsværdiansættelser.

Idet landbrugsjord ikke vil være omfattet af salgsoptionen (se afsnit 5.4.3) er det valgt også at beregne en værdi baseret på mindre landejendomme. På baggrund af ovenfor beskrevne datasæt er den gennemsnitslige offentlige ejendomsvurdering for ejendomme på < 2 ha¹² bestemt som ca. 950.500 kr. Omregnet til at gælde pr. projekt fås en mulig omkostning i forbindelse med salgsoption på 8,4 mio. kr. Beregnes samme tal for zonen 4 – 4,5 gange møllehøjde svarer dette til 0,9 mio. kr. Med i disse beregninger er også, at der i gennemsnit tilkendes værditab i 68 % af de ansøgte sager. De faktisk omkostninger må dog forventes at kunne variere væsentligt fra projekt til projekt, afhængig af lokalitet og tilslutning til ordningen.

¹² En grænse på < 2 ha er valgt, da der jf. landbrugsloven gælder, at ejendomme på < 2 ha ikke kan blive noteret med landbrugspligt. Den gennemsnitslige ejendomsværdi er baseret på 209 af de i alt 380 beboelsesejendomme, der ligger indenfor zonen 4 – 6 gange møllehøjden fra et af de 30 vindmølleprojekter.



Tabel 4 Gennemsnitlige ejendomsværdier pr. projekt, beregnet på baggrund af offentlig ejendomsvurdering og værditabsafgørelser.

Afstand	4 – 4,5 x MH	4 – 6 x MH
<i>Gns. bruttoantal, ejd. vurdering</i>	2	13
Gns. ejd.værdi (kr.)	20 mio.	64 mio.
Gns. korrigeret (kr.)	0,9 mio.	8,4 mio.
<i>Gns. antal, værditabsansættelse</i>	1,4	5,5
Gn. snit værdiansættelse pr. projekt v. værditab (kr.)	3,1 mio. (0,8 mio)*	8,3 mio. (5,5 mio)*

Bem: tabellen er baseret på tal fra projekterne bestående af 2-13 møller, hvilket i snit svarer til 5 møller pr. projekt.

* Gennemsnitlig beregning uden de to "højdespringer"-projekter som anført for Tabel 2.

4.3.3 De reelle omkostninger ved implementering af salgsoption

Der er flere forhold, der gør, at både antallet af omfattede beboelsesejendomme samt det reelle omkostningsniveau formentlig ville være anderledes end de tal, som analysen baseret på værditabsordningen, samt tal baseret på den offentlige ejendomsvurdering, viser. Disse forhold er:

- At ejeren af beboelsesejendom på rette tidspunkt selv skal ansøge om at være omfattet af salgsoptionsordningen.
- At det ud fra opgørelser vedrørende værditabsordningen vides, at ikke alle, der gebyrfrit kan anmelde krav om værditab, gør brug af muligheden. Derudover sås det ved Østerild og Høvsøre, at én ud af i alt ni mulige ejere af beboelsesejendomme benyttede sig af salgsoptionen.
- At tilkendt og udbetalt værditab fratrækkes det beløb, der måtte blive betalt ved gennemførelse af et salg/opkøb. Det må desuden forventes, at opstiller i mange tilfælde kan videresælge beboelsesejendommen.
- At vindmølleprojekter eller lokalplanlagte solcelleanlæg ikke ændrer ved en beboelsesejendoms egnethed i forhold til beboelser. Ved videresalg af beboelsesejendommen kan opstiller formentlig udligne en del af omkostningen ved et opkøb. De kendte eksempler på videresalg af ejendomme har dog medført et tab.

4.4 Salgsoptionens relation til tilkendt værditab

Ved at anvende møllehøjde og ikke en fast afstand sikres det, at salgsoptionsordningen passer til både større og mindre møller. Vedrørende lokalplanlagte solcelleanlæg er der ikke tilsvarende behov for relativ sammenhæng, hvorfor grænsen foreslås fastsat som en konkret afstandsopgørelse i meter.

Det anses som et rimeligt krav, at man ikke blot skal have anmeldt krav om værditab, men også skal have fået tilkendt et værditab for at være omfattet af



salgsoptionen. Hermed sikres det, at ejendomme, der vurderes at lide et værditab på eller under 1 pct. af beboelsesejendommens værdi, udelukkes fra salgsoptionen, idet værditabsordningen ikke gælder for disse beboelsesejendomme. Alternativt risikeres det, at borgere omkring vindmøller kan anvende salgsoptionsordningen til at skille sig af med beboelsesejendomme, selvom disse reelt ikke er nævneværdigt påvirket af eventuelle genevirkninger fra VE-anlægget.

4.4.1 Solcelleanlæg og værditab

I henhold til solcelleanlæg gælder, at ejere af en beboelsesejendom inden for 200 meters afstand gebyrfrit kan søge om værditab. Der er endnu ikke tilvejebragt afgørelser fra taksationsmyndigheden, der kan indikere niveauet for, hvornår og hvor meget der tilkendes i værditab¹³.

Ligesom med den foreslåede salgsoption for vindmølleprojekter bør de omfattede beboelsesejendomme for solcelleanlæg afspejle en vis sammenhæng til den potentielle genevirkning (se afsnit 1.4) og derved også til de vurderede værditab. Dette udmøntes ved at lade salgsoptionsordningen gælde for zonen 0-200 meter, hvor indenfor ejere af beboelsesejendomme tilbydes salgsoption, såfremt de tilkendes et værditab større end 1 pct.

4.4.2 Øvrige VE-anlæg og værditab

I analysen vedrørende værditabsordningen er der foretaget en vurdering af udvidelse af ordningen, hvor det foreslås, at værditabsordningen fremadrettet skal gælde de teknologier, som kan deltage i udbuddene. Det vil sige landvindmøller, solceller, åben dør-havvindmøller samt bølgekraft og vandkraft, der modtager støtte på baggrund af de teknologineutrale udbud. Udvidelsen består i, at værditabsordningen således også skal gælde for bølgekraft og vandkraft, der opnår støtte i de teknologineutrale udbud. Herudover foreslås det, at værditabsordningen udvides til også at gælde ikke-støttede solcelleanlæg.

Idet der er en stærk relation mellem tilkendt værditab og mulighed for at anmode om salgsoption, vurderer Energistyrelsen, at de samme teknologier, som omfattes af værditabsordningen, også skal være omfattet af salgsoptionsordningen. Herved lægges til grund, at hvis der i forbindelse med vurdering af værditab vurderes at være gener forbundet med anlægget, der medfører værditab, bør muligheden for salgsoption også bringes i spil for disse anlæg.

¹³ Pr. medio 2019 har det i praksis været muligt at anmelde krav om værditab ved tre solcelleprojekter. Der er anmeldt hhv. otte, tre og nul krav om værditab, men endnu ikke truffet afgørelse.



4.4.3 Definition af beboelsesejendom

Med beboelsesejendom menes boliger, stuehuse og sommerhuse, der benyttes til helårsbeboelse eller som sommerhus. For ejendomme med større jordbesiddelse er det kun det grundareal, der er knyttet til selve beboelsesenheden, herunder haveanlæg, der er omfattet. Det skal her bemærkes, at der vil være tale om en anden definition end den, som taksationsmyndigheden i sin praksis lægger til grund for værdiansættelser som grundlag for værditabsvurdering.

I de tilfælde, hvor en ejer af en beboelsesejendom inden for afstandszone har anmodet om at være omfattet af salgsoptionen, skal taksationsmyndigheden foretage en individuel vurdering af den beboelsesejendom og tilhørende grundareal, som vil skulle opkøbes.

4.4.3.1 Landbrugsejendomme

Da langt de fleste vindmølleprojekter gennemføres i det åbne land, er det relevant at forholde sig til de krav om beboelsesbygninger til landbrugsejendomme, der er beskrevet i landbrugsloven.¹⁴ I henhold til vejledning til landbrugsloven gælder, at en landbrugsejendom med kun én registreret beboelsesbygning ikke kan udstykkes i to selvstændige landbrugsejendomme, medmindre den beboelseløse ejendom sammenlægges med anden landbrugsejendom med beboelse. Adskilles beboelsesbygningen fra den øvrige ejendom, vil der være tale om landbrugsejendom uden beboelsesbygning, hvilket er strid med landbrugsloven. Jordbesidderen vil da skulle sørge for, at rette op på forholdet ved eksempelvis også at frasælge jorden eller opkøbe anden landbrugsejendom med beboelsesenhed, som jorden kan lægges sammen med.

Dette krav kan gøre, at salgsoptionsordningen i praksis vil være mindre attraktiv for ejere af landbrugsejendomme med kun én beboelsesenhed. Imidlertid er det en udfordring, der kan løses, da det står lodsejer frit for at bortsælge sin jord til en landbrugsejendom, der opfylder kravet om bopælspligt og eventuelt øvrige krav. Desuden er det med landbrugsloven bestemt, at en ejendom < 2 ha ikke kan pålægges landbrugspligt.

4.5 Anmodning og gyldighedsperiode

De enkelte beboelsesindehavere skal anmode på samme tidspunkt som ved anmeldelse af krav om værditab, dvs. senest otte uger efter det offentlige afholdte møde. Mødet skal ifølge VE-loven afholdes i høringsperioden for miljøkonsekvensrapporten (VMM) med formål om at informere om værditabsordningen. Når ejere af beboelsesejendomme anmelder krav om værditab, skal de også give udtryk for, om de ønsker mulighed for salgsoption. Kun

¹⁴ Bekendtgørelse af lov om landbrugsejendomme (LBK nr. 27 af 04/01/2017) samt Miljø- og Fødevarerministeriet, Landbrugsstyrelsen, 2018: Vejledning til lov om landbrugsejendomme.



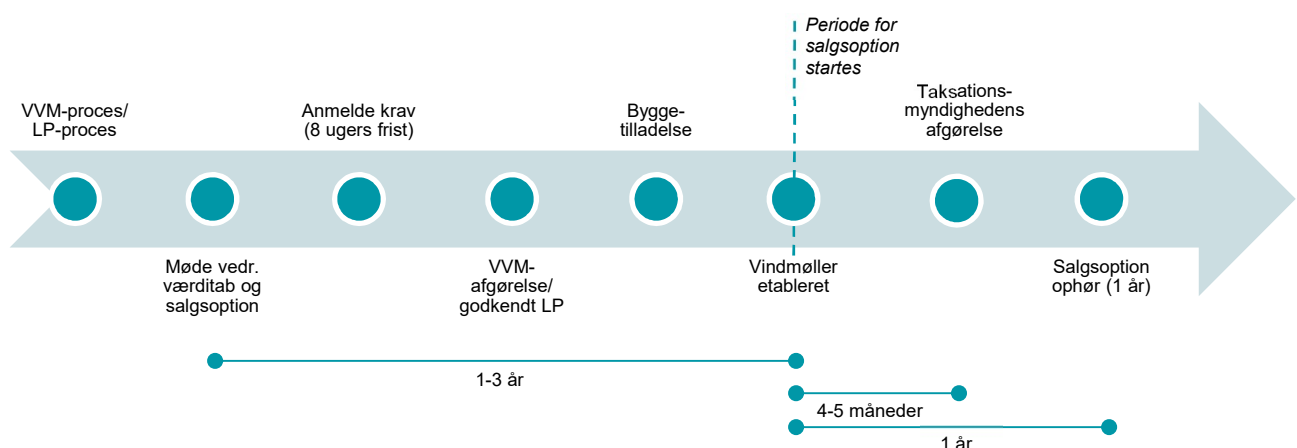
de, der har indgivet anmodning rettidigt, kan benytte sig af salgsoptionen. Dette sker af hensyn til, at opstiller kan danne sig et overblik over de økonomiske konsekvenser, inden der træffes endelig beslutning om opstilling af møllerne.

I udgangspunktet etableres ikke mulighed for at søge dispensation ud over, hvad der gælder for værditab, og det anbefales, at indretning af salgsoptionsordningens administrative forhold læner sig op af kendte løsninger fra værditabsordningen i forhold til klage, dispensation, sagsbehandling, kommunikationsveje etc.

4.5.1 Salgsoptionens gyldighedsperiode

Stillingtagen til, om optionen ønskes anvendt, skal ske inden for et år efter tidspunktet for VE-anlæggets første producerede kWh. Beboerne får således et år til at afprøve naboskab til anlægget og til at vurdere genevirkningen (f.eks. støj, visuel forstyrrelse og lysafmærkning). Brug af salgsoptionen skal ikke begrundes, og genevirkning skal ikke bevises, dog skal der være tilkendt værditab. Optionen er åben det første år efter nettilslutning, eller minimum tre måneder efter taksationsmyndighedens afgørelse. De minimum tre måneder efter taksationsmyndighedens afgørelse skal sikre, at selv ved eventuelle forsinkelser i sagsbehandlingstider hos taksationsmyndigheden, skal der være mulighed for at foretage en velovervejet beslutning.

Figur 3 Tentativ procesplan for salgsoption. Det understreges, at tidsangivelserne skal ses som estimater og som et udtryk for en relativt hurtig proces.



4.5.1.1 Fordele og ulemper vedr. gyldighedsperiode

Ved at lade salgsoptionen gælde i et år efter nettilslutning får naboerne mulighed for at opleve naboskabet over en lang periode og gennem alle fire årstider. Hvordan vindmøller og solcelleanlæg opleves visuelt afhænger bl.a. af terræn,



beplantning og vejforhold samt færden indenfor og udenfor. Forventningen er, at hvis naboskabet prøves af, kan det vise sig mindre generende for beboerne, end de måske havde forventet. Det vurderes således at være en fordel for borgerne, at der gives et år til at træffe beslutning om eventuel anvendelse af optionen. Omvendt kan en optionsperiode på et år skabe uvished for opstiller, idet de reelle etableringsomkostninger ikke kendes før *efter* projektets første leveår.

Hvis taksationsmyndighedens besigtigelse og vurdering foretages efter etablering og første producerede kWh (se notat vedr. eftersyn af værditab), vil den økonomiske vurdering af såvel værditab som ejendomsvurderingen til brug for salgsoptionen først foreligge et stykke tid inde i prøveperioden på et år. Tidsforskydning mellem vurdering og indfrielse af salgsoptionen kan medføre usikkerhed, idet husets stand og ejendomsmarkedet kan ændre sig gennem perioden. Dette vurderes dog at være af mindre betydning, idet der er tale om en periode på op til et år.

Gives en kortere tidsfrist – eksempelvis få måneder – risikeres det, at det ikke når at blive hverdag for naboerne til VE-anlægget, og at tidspunktet for taksationsmyndighedens afgørelse i praksis vil være bestemmende for periodens længde. Det hænger sammen med, at der skal ske planlægning og gennemførelse af taksationsmyndighedens besigtigelse og efterfølgende træffes afgørelse, hvilket samlet set må forventes at tage minimum 3-6 måneder. Med en gyldighedsperiode på under et år vil det ligeledes være årstidsafhængigt, hvordan møllerne og ikke mindst de mulige genevirkninger opleves. En kort tidsfrist vil til gengæld medføre, at etableringsomkostningerne for opstiller kendes tidligere.

Samlet set vurderes det, at en tidsfrist på et år vil være en fordel for beboerne, mens det medfører, at opstiller skal acceptere ikke at kende de reelle etableringsomkostninger før efter projektets første leveår. Det er dog også forhåbningen, at en periode på et år vil medvirke til, at beboerne opnår reel indsigt i at bo og leve nær vindmøllerne eller solcelleanlægget – og at en del vælger ikke at benytte sig af salgsoptionen.

4.5.2 Salg af beboelsesejendom mellem private inden optionens udløb

Den såkaldte loyale oplysningspligt gælder ved salg af beboelsesejendomme i et område, hvor det er planlagt, at der opstilles VE-anlæg. Det betyder, at det skal fremgå af salgsmaterialet, at der vil komme VE-anlæg nær matriklen. Såfremt en beboelsesejendom sælges inden for salgsoptionens gyldighedsperiode, eller inden anlægget er etableret, vil salgsoptionen bortfalde, og det er ikke muligt at indgive forsinket ansøgning om at blive omfattet af salgsoptionen.



4.6 Sanktionsmuligheder og økonomisk sikring

En gyldighedsperiode for at indfri salgsoptionen på et år, der løber fra tidspunktet efter VE-anlægget producerer første kWh, medfører et behov for at kunne sanktionere over for VE-opstilleren/ejeren, såfremt salgsoptionen ikke honoreres.

Tidligere har det været muligt at tilbageholde et muligt pristillæg, såfremt reglerne forbundet med køberet og værditab ikke var overholdt af anlægsejer. For projekter, der gennemføres uden pristillæg, er der imidlertid ikke samme incitament, og det må forventes, at der i fremtiden vil blive opstillet flere anlæg uden støtte. Fremadrettet er det således ikke en reel sanktionsmulighed at stoppe for støtteudbetalinger, da den vil ramme uens i forhold til støttede og ikke-støttede anlæg, og lovgivningen giver ikke mulighed for f.eks. at kræve elproduktionen stoppet.

Det foreslås derfor, at der indføres hjemmel til politianmeldelse med henblik på bødestraf, hvorved politiet kan udstede bøder.

4.6.1 Sikring af opkøb for boligejerne

For at sikre, at opstiller har den rette økonomiske ballast til at efterleve opkøbsaftalerne i den fastsatte periode, har en garantistillelse været undersøgt. Garantien størrelse skal i så fald svare til de samlede potentielle omkostninger til potentielle opkøb gennem salgsoptionsordningen.

Taksationsmyndighedens værdisætning sker først efter anlægget er etableret hvilket vil være for sent i processen til at danne grundlag for en garantistørrelse. Et alternativ er at benytte den offentlige ejendomsvurdering, der dog ikke for nuværende vurderes at udgøre en retvisende værdi. Den offentlige ejendomsvurdering vil derfor give et skævt billede af værdien og stille urimelige krav til opstiller. Det er således problematisk at fastsætte et konkret beløb som garantistillelse før taksationsmyndighedens sagsbehandling.

Endelig er der ikke kendskab til nuværende projekter, hvor udbetaling af værditab har givet anledning til administrativ indgriben. Der er således ikke anledning til at tro, at opstillerne ikke efterlever salgsoptionens krav, der opgøres og skal indfries i løbet af projektets første produktionsår. De beskrevne sanktionsmuligheder vil gælde for salgsoptionen, ligesom det vil blive tilfældet for værditab.

4.6.2 Sikring af ejendommens værdi i salgsoptions gyldighedsperiode

I løbet af salgsoptionsordningens gyldighedsperiode kan en beboelsesejendom ændre karakter, ligesom der kan ske helt generelle ændringer på boligmarkedet, der influerer ejendomsværdien. Eksempelvis kan der blive udført gennemgribende vedligehold og udbygning, eller der kan omvendt være sket misvedligehold af



ejendommen. Begge dele kan have betydning for vurderingen af ejendommens værdi. Det må forventes, at jo længere tid der går fra taksationsmyndighedens afgørelse til salgsoptionens udløb, jo større er risikoen for ændringer. Imidlertid vurderes det ikke at være hensigtsmæssigt at foretage fornyet vurdering undervejs i salgsoptionens gyldighedsperiode, da det kan give anledning til tvister og spekulation i ejendomsværdi.

Samtidig med taksationsmyndighedens afgørelse bør der udformes et konkret købstilbud, og indgås en aftale mellem ejer af beboelsesejendommen og opstiller om, hvilke vilkår der skal gælde under salgsoptionens gyldighedsperiode. I købstilbuddet kan det skrives ind, at der kun må ske forventelig slid, og at almindelig vedligehold forventes, selvom det næppe kan tjene som garanti for ejendommens stand. Ligeledes kan det skrives ind, at eventuelle forbedringer mv. efter ejendomsvurderingen ikke honoreres.

4.7 Anvendelse af beboelsesejendomme efter opkøb

Det er jf. afstandskravet ikke lovligt at bo inden for en afstand på 4 gange møllehøjde fra en vindmølle, med mindre den pågældende er medejer. Der er dog ikke noget til hinder for, at beboelsesejendomme længere fra vindmøllerne end 4 gange møllehøjde anvendes til beboelse. Der gælder ikke sådanne afstandskrav i forhold til solceller eller for så vidt angår bølgekraftanlæg eller vandkraftværker. Anvendelse af salgsoptionen ændrer ikke på dette og hindrer ikke anvendelse som lejebolig eller videresalg af beboelsesejendommen til ny privat ejer.

Da der er tale om beboelsesejendomme med samme anvendelsesmuligheder før og efter etablering af et nærliggende VE-projekt, vurderer Energistyrelsen ikke, at det vil være relevant at indarbejde krav til efterfølgende anvendelse. Om der skal ske en vurdering af beboelsesejendommens egnethed i forhold til beboelse/nedrivning, vil være op til den enkelte kommune og ud fra lokale hensyn. Det bemærkes, at nedrivning af bygninger vil påføre ekstra omkostninger til projektøkonomien samt medføre ændring i befolkningsgrundlaget i de omfattede områder.

4.8 Administration

I det følgende skitseres de forhold, som der skal tages højde for ved implementering af en salgsoption, herunder forslag til varetagelse af administrationen.

4.8.1 Frister

Informationsmødet vedrørende værditab og salgsoption skal – som det gælder i dag for køberet og værditab – afholdes i forbindelse med høringsperioden for



lokalplan/miljøkonsekvensvurdering. Ønske om salgsoptionen skal være anmeldt senest 8 uger efter det afholdte informationsmøde. Endelig gælder salgsoptionen i hovedreglen i et år fra VE-anlægget er etableret (nettilsluttet). Ejer af beboelsesejendommen skal således indenfor et år tilkendegive ønske om at benytte sig af salgsoptionsordningen.

4.8.2 Klageadgang

Det anbefales at følge samme praksis som for værditabsordningen, hvor der i VE-loven ikke findes en administrativ klageadgang. I stedet afgøres eventuelle indsigelser mod taksationsmyndighedens afgørelse ved domstolene (jf. VE-lovens § 12). Salgsoptionsordningen skal opfattes som en positiv mulighed, som ejere af beboelsesejendomme kan vælge at benytte sig af, og hvor taksationsmyndighedens vurdering er den gældende. Dette er også i overensstemmelse med, hvordan eksempelvis syns- og skønssager almindeligvis fungerer.

4.8.3 Behov for gennemsyn af materiale mv.

Der er tale om en ny ordning og derved også et nyt administrationsbehov. Der vil som udgangspunkt være behov for, at Energistyrelsen gennemfører følgende i forbindelse med salgsoptionen:

- Gennemgang af materiale forud for det offentlige informationsmøde, herunder hvilke ejendomme, der må forventes at være omfattet.
- Udarbejdelse af standardformuleringer vedrørende det kontraktuelle materiale mellem opstiller og ejer af beboelsesejendom, der bl.a. skal sigte mod at sikre, at beboelsesejendommens overordnede stand mv. bevares som på tidspunktet for værdiansættelsen.
- Sagsbehandling i sekretariatet for taksationsmyndigheden i forbindelse med opstilleres udarbejdelse af materiale til de enkelte ejere af beboelsesejendomme i tråd med den afgørelse, der udarbejdes for værditab.
- Være til rådighed for spørgsmål i forbindelse med gennemførelse af salgsoptionen. Dette kan gøre sig gældende i løbet af det år, hvor salgsoptionen er gældende.

5 Evaluering af effekten af en salgsoptionsordning

Implementering af en salgsoption har ifølge energiaftalen til formål at sikre ”*beskyttelse for de berørte lodsejere*” og skal ses i tilknytning til de øvrige ordninger, der samlet set skal øge den lokale opbakning til vindmøller og solcelleanlæg på land, som f.eks. værditabsordningen. Det foreslås, at der gennemføres en struktureret evaluering to til tre år efter salgsoptionsordningens ikrafttræden. Evalueringen skal afdække, hvordan ordningen har været brugt, herunder hvilke



bevæggrunde de nærboende borgere har til at benytte eller ikke benytte sig af salgsoptionsordningen.

Oplæg til punkter for evaluering:

- Salgsoptionsordningens anvendelse og økonomiske konsekvenser, herunder tidspunkt og bevæggrunde for de borgere, der gør brug af ordningen.
- Brug af beboelsesejendomme efter opkøb (videresalg/leje/nedrivning).
- Administration af salgsoptionsordningen, herunder tidspunkt for taksationsmyndighedens afgørelse efter VE-anlæggets etablering samt hvornår ejere af beboelsesejendomme beslutter sig for at benytte salgsoptionen.
- Oplevelse af salgsoptionsordningen blandt de, der kan anmode.
- Oplevelse af salgsoptionsordningen blandt VE-opstillere.

6 Konklusion

Analysen har vist, at der vil være væsentlig forskel på, om en salgsoption omfatter beboelsesejendomme indenfor 4 – 4,5 gange møllehøjde eller 4 – 6 gange møllehøjder, både hvad angår de potentielle omkostninger for opstillere, og hvor mange naboer der vil være omfattet. Den løsning, der lægger sig op ad ordningerne som udformet ved Høvsøre og Østerild testcentre, vil for et gennemsnitsprojekt kun omfatte to boliger. Derfor foreslås det, at ordningen udvides til at omfatte 4-6 gange møllehøjde, hvorved et større antal boligejere vil blive omfattet af tilbuddet om salgsoption. Dette vurderes at være i overensstemmelse med hensigten om, at forbedre forholdene for de berørte lodsejere.

Herudover peger analysen på en løsning, hvor taksationsmyndigheden udarbejder værdiansættelse som grundlag for købstilbuddet. Samlet set har analysen undersøgt indretningen af en ordning, hvor naboer til nye VE-anlæg tilbydes en salgsoption bestående af følgende nøglepunkter:

- Salgsoptionen skal gælde for beboelsesejendomme indenfor 4 – 6 gange møllehøjde, som jf. taksationsmyndighedens afgørelse får tildelt værditab større end 1 pct. For solcelleanlæg og andre VE-anlæg omfattet af ordningen skal salgsoptionen gælde for beboelsesejendomme indenfor 0 – 200 meter fra anlægget, som jf. taksationsmyndighedens afgørelse får tildelt værditab større end 1 pct.
- Ejere af beboelsesejendomme inden for den angivne zone kan anmode om optionen for at sælge. Anmodning om salgsoption sker på samme tidspunkt som for værditab (< 8 uger efter offentligt møde). Ved anmodning om salgsoption anmodes der om muligheden for at kunne sælge ejendommen, men ejendomsejere skal ikke tage endelig stilling om et eventuelt salg før efter



taksationsmyndighedens afgørelse og inden der er gået et år, fra anlægget første producerede kWh. Optionen gælder kun selve beboelsesejendommen – ikke eventuel tilhørende landbrugsjord (jordbrug).

- Taksationsmyndigheden fastsætter en individuel ejendomsværdi som grundlag for salgsoptionen. Værdifastsættelsen sker samtidig med vurdering ift. værditab.
- Optionen skal gælde ét år fra første producerede kWh.

Analysen viser, at der vil være omkostninger forbundet med salgsoptionen for opstiller. Dog vil opstiller i udgangspunktet kunne videresælge beboelsesejendommene og derved få dækket en stor del af omkostningerne ved opkøb af boligerne. Ordningen kan medvirke til at opdele landet i mere eller mindre attraktive områder til opstilling af nye VE-anlæg. For naboer til nye VE-anlæg vurderes salgsoptionsordningen at kunne have en positiv effekt, idet naboer gives mulighed for at afprøve naboskabet i et år og får en sikkerhed for at kunne afsætte sin beboelsesejendom (såfremt der tilkendes værditab).



Bilag A Baggrundsmateriale

Tabel A1 Oversigt over projektkarakteristika, summerede forskelsværdier for beboelsesejendomme pr. projekt samt antal omfattede beboelsesejendomme, beregnet for tre forskellige afstandszoner.

Nr.		Antal møller	Kapacitet	4-4,5 x MH	4-5 x MH	4-6 x MH
1	Projektfakta	3	6			
	Summeret forskelsværdi			10.304.000	22.291.700	29.412.700
	Antal ejendomme			2	6	10
2	Projektfakta	3	10,8			
	Summeret forskelsværdi			80.408.700	80.408.700	126.237.000
	Antal ejendomme			2	2	4
3	Projektfakta	3	10,4			
	Summeret forskelsværdi			2.997.600	8.846.200	27.502.900
	Antal ejendomme			2	4	11
4	Projektfakta	8	27,2			
	Summeret forskelsværdi			11.934.700	54.379.200	56.027.300
	Antal ejendomme			2	3	5
5	Projektfakta	5	17,3			
	Summeret forskelsværdi			12.791.000	18.330.700	50.514.200
	Antal ejendomme			4	5	12
6	Projektfakta	7	25,1			
	Summeret forskelsværdi			-	-	34.619.800
	Antal ejendomme			-	-	5
7	Projektfakta	5	17			
	Summeret forskelsværdi			50.972.800	97.411.100	112.945.800
	Antal ejendomme			6	11	24
8	Projektfakta	6	20,7			
	Summeret forskelsværdi			506.200	57.397.800	103.902.200
	Antal ejendomme			1	2	6
9	Projektfakta	3	9,6			
	Summeret forskelsværdi			9.245.400	17.668.100	43.293.400
	Antal ejendomme			5	7	9
10	Projektfakta	3	10,8			
	Summeret forskelsværdi			4.689.300	23.938.800	54.702.100
	Antal ejendomme			4	7	12
11	Projektfakta	3	9,6			
	Summeret forskelsværdi			8.016.800	11.752.800	28.893.100
	Antal ejendomme			4	6	13
12	Projektfakta	6	21,6			
	Summeret forskelsværdi			12.556.200	14.246.300	24.459.600
	Antal ejendomme			1	3	8
13	Projektfakta	9	32,4			
	Summeret forskelsværdi			48.905.100	49.279.500	60.249.900
	Antal ejendomme			5	6	10
14	Projektfakta	6	13,2			
	Summeret forskelsværdi			-	-	3.008.300
	Antal ejendomme			-	-	3
15	Projektfakta	5	18			
	Summeret forskelsværdi			2.463.300	12.974.100	19.724.800
	Antal ejendomme			2	5	17
16	Projektfakta	3	10,8			
	Summeret forskelsværdi			1.988.700	19.995.100	77.510.100
	Antal ejendomme			2	21	95
17	Projektfakta	3	10,8			
	Summeret forskelsværdi			17.995.200	20.869.200	35.010.600
	Antal ejendomme			3	6	12
18	Projektfakta	6	21,6			
	Summeret ejd. værdi			-	1.327.800	40.245.200
	Antal ejendomme			-	2	4



19	Projektfakta	6	21,6			
	Summeret forskelsværdi			-	-	2.950.100
	Antal ejendomme			-	-	2
20	Projektfakta	8	28,8			
	Summeret forskelsværdi			297.100	24.917.500	44.831.100
	Antal ejendomme			1	9	18
21	Projektfakta	2	1,8			
	Summeret forskelsværdi			-	5.057.000	13.481.900
	Antal ejendomme			-	1	3
22	Projektfakta	13	46,8			
	Summeret forskelsværdi			6.246.200	9.513.400	16.319.100
	Antal ejendomme			2	5	11
23	Projektfakta	5	18			
	Summeret forskelsværdi			12.491.900	16.801.100	36.934.900
	Antal ejendomme			1	3	6
24	Projektfakta	6	21,6			
	Summeret forskelsværdi			1.602.500	3.752.100	17.753.200
	Antal ejendomme			1	4	13
25	Projektfakta	5	17,3			
	Summeret forskelsværdi			43.906.800	49.191.600	93.970.600
	Antal ejendomme			6	10	19
26	Projektfakta	3	10,8			
	Summeret forskelsværdi			-	-	21.460.900
	Antal ejendomme			-	-	3
27	Projektfakta	3	10,1			
	Summeret forskelsværdi			441.900	441.900	116.046.700
	Antal ejendomme			1	1	20
28	Projektfakta	2	4,4			
	Summeret forskelsværdi			19.134.500	30.094.600	55.289.000
	Antal ejendomme			1	3	6
29	Projektfakta	10	32			
	Summeret forskelsværdi			75.287.600	85.290.100	117.654.900
	Antal ejendomme			4	9	20
30	Projektfakta	4	13,8			
	Summeret forskelsværdi			5.803.300	5.803.300	22.052.900
	Antal ejendomme			3	3	7

Bem: Tabellen er baseret på 30 gennemførte vindmølleprojekter og viser hvor mange beboelsesejendomme samt estimeret værdi (forskelsværdi) heraf. Der er stor variation projekterne imellem, men også mellem de analyserede afstands zoner.

Tabel A2 Tabellen viser samlet ejendomsværdi baseret på den offentlige vurdering, den samlede forskelsværdi samt forskelsværdi pr. boligenhed.

Nr	Zone 1 (4-4,5 gange MH)				Zone 2 (4,5-5 gange MH)				Zone 3 (5-6 gange MH)			
	Antal ejd	Samlet værdi (forskelsværdi)	Forskelsværdi pr. boligenhed	Samlet værdi (ejendom)	Antal ejd	Samlet værdi (forskelsværd)	Forskelsværdi pr. boligenhed	Samlet værdi (ejendom)	Antal ejd	Samlet værdi (forskelsværd)	Forskelsværdi pr. boligenhed	Samlet værdi (ejendom)
1	2	10.304.000	5.152.000	14.100.000	4	11.987.700	2.996.925	16.760.000	4	7.121.000	1.780.250	10.440.000
2	2	80.408.700	40.204.350	110.000.000	-	-	-	-	2	45.828.300	22.914.150	65.960.000
3	2	2.997.600	1.498.800	3.450.000	2	5.848.600	2.924.300	7.400.000	7	18.656.700	2.665.243	22.430.000
4	2	11.934.700	5.967.350	14.800.000	1	42.444.500	42.444.500	53.000.000	2	1.648.100	824.050	1.760.000
5	4	12.791.000	3.197.750	16.170.000	1	5.539.700	5.539.700	5.700.000	7	32.183.500	4.597.643	39.060.000
6	-	-	-	-	-	-	-	-	5	34.619.800	6.923.960	46.110.000
7	6	50.972.800	8.495.467	68.150.000	5	46.438.300	9.287.660	65.620.000	13	15.534.700	1.194.977	19.810.000
8	1	506.200	506.200	580.000	1	56.891.600	56.891.600	74.000.000	4	46.504.400	11.626.100	58.670.000
9	5	9.245.400	1.849.080	11.630.000	2	8.422.700	4.211.350	10.350.000	2	25.625.300	12.812.650	28.350.000
10	4	4.689.300	1.172.325	6.520.000	3	19.249.500	6.416.500	23.480.000	5	30.763.300	6.152.660	36.279.800
11	4	8.016.800	2.004.200	10.760.000	2	3.736.000	1.868.000	5.050.000	7	17.140.300	2.448.614	22.580.000
12	1	12.556.200	12.556.200	16.000.000	2	1.690.100	845.050	2.210.000	5	10.213.300	2.042.660	12.280.000
13	5	48.905.100	9.781.020	66.904.500	1	374.400	374.400	520.000	4	10.970.400	2.742.600	14.990.000
14	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3.008.300	1.002.767	3.920.000
15	2	2.463.300	1.231.650	3.250.000	3	10.510.800	3.503.600	14.650.000	12	6.750.700	562.558	9.390.000
16	2	1.988.700	994.350	2.160.000	19	18.006.400	947.705	19.001.900	74	57.515.000	777.230	63.850.000
17	3	17.995.200	5.998.400	23.800.000	3	2.874.000	958.000	3.630.000	6	14.141.400	2.356.900	19.250.000
18	-	-	-	-	2	1.327.800	663.900	1.660.000	2	38.917.400	19.458.700	50.600.000
19	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2.950.100	1.475.050	3.950.000
20	1	297.100	297.100	470.000	8	24.620.400	3.077.550	32.880.000	9	19.913.600	2.212.622	25.343.900
21	-	-	-	-	1	5.057.000	5.057.000	6.900.000	2	8.424.900	4.212.450	10.200.000
22	2	6.246.200	3.123.100	12.050.000	3	3.267.200	1.089.067	4.610.000	6	6.805.700	1.134.283	10.471.100
23	1	12.491.900	12.491.900	16.300.000	2	4.309.200	2.154.600	5.300.000	3	20.133.800	6.711.267	26.000.000
24	1	1.602.500	1.602.500	1.900.000	3	2.149.600	716.533	2.770.000	9	14.001.100	1.555.678	17.880.000
25	6	43.906.800	7.317.800	56.564.100	4	5.284.800	1.321.200	6.500.000	9	44.779.000	4.975.444	60.356.700
26	-	-	-	-	-	-	-	-	3	21.460.900	7.153.633	28.840.000
27	1	441.900	441.900	480.000	-	-	-	-	19	115.604.800	6.084.463	154.360.000
28	1	19.134.500	19.134.500	26.000.000	2	10.960.100	5.480.050	15.700.000	3	25.194.400	8.398.133	34.050.000
29	4	75.287.600	18.821.900	96.530.000	5	10.002.500	2.000.500	13.640.000	11	32.364.800	2.942.255	40.330.000
30	3	5.803.300	1.934.433	7.200.000	-	-	-	-	4	16.249.600	4.062.400	18.350.000
Snit	2	14.699.560	5.525.809	19.525.620	3	10.033.097	6.989.987	13.044.397	8	24.834.153	5.126.713	31.862.050
Sum	65	440.986.800	-	585.768.600	79	300.992.900	-	391.331.900	244	745.024.600	-	955.861.500

Bem: Tabellen viser data vedrørende 30 projekter og udgør grundlaget for tabel A1. Defineret gennem tre forskellige afstandszone, er hhv summen af den offentlige ejendomsvurdering, summen af forskelsværdien og forskelsværdien udregnet pr. boligenhed for hvert af de 30 projekter. Det er desuden anført, hvor mange boliger der er tale om i hver af zonerne for hver af de 30 projekter.



Tabel A3 Tabellen viser de vurderede ejendomsværdier i afgjorte værditabsager. Hver af de fire kolonner viser den samlede vurderede værdiansættelse indenfor tre afstandszoner.

Afstand i antal møllehøjder	≥ 1 %-vis kompensation af ejendomsværdi			≥ 5 %-vis kompensation af ejendomsværdi			≥ 8 %-vis kompensation af ejendomsværdi			≥ 10 %-vis kompensation af ejendomsværdi		
	4 – 4,5	4 – 5	4 – 6	4 – 4,5	4 – 5	4 – 6	4 – 4,5	4 – 5	4 – 6	4 – 4,5	4 – 5	4 – 6
Gennemsnitlig ejendomsværdi, mio. kr.	2,5	1,9	1,0	2,2	1,7	1,5	1,6	1,5	1,3	1,6	1,4	1,3
Ejendomsværdi i alt, mio. kr.	68	106	113	46	72	113	24	44	64	23	30	45

Bem: Tallene er baseret på de nyeste projekter, svarende til omtrent 20 % af alle afgjorte sager siden 2009. De fire kolonner viser de samlede ejendomsværdier for alle tilkendte værditab over hhv. 1 %, 5 %, 8 % og 10 %. Det ses, at jo højere tilkendt værditab, jo lavere bliver de samlede ejendomsværdier i de enkelte afstandszoner.

Tabel A4 Eksempel på nøgletal for to projekter med en henholdsvis lav og høj andelspris, på trods af sammenlignelige produktionsforhold. Tabellen stammer fra analyse vedrørende eftersyn af køberetsordningen.

[DKK pr. mølle]	Projekt X	Projekt Y
Nye vindmøller, rådgivning, udvikling og anlægsarbejde	20.500.000	22.000.000
Omkostninger relateret til forudbetalt jordleje	0	6.500.000
Omkostninger relateret til eksisterende møller	200.000	2.300.000
Omkostninger relateret til ejendomme	500.000	5.200.000
I alt	21.200.000	36.000.000
Produktion [kWh]	11.000.000 kWh	12.000.000 kWh
Andelspris [DKK]	2.000	3.100
Tilslutning [%]	100 %	31 %