



Værditabsordningen

Information fra Energinet.dk



Hvad er værditabsordningen?

Værditabsordningen giver dig mulighed for at anmelde krav om erstatning for værditab på din beboelsesejendom, hvis der opstilles vindmøller i nærheden af ejendommen.

Hvis du får tilkendt erstatning, skal erstatningen betales af mølleopstilleren.

Reglerne for værditabsordningen findes i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven) og administreres af Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger.

Hvilke vindmølleprojekter er omfattet?

Værditabsordningen gælder for:

- Vindmøller over 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.

Hvordan får du information om kommende vindmølleprojekter?

Vindmølleopstilleren er forpligtet til at afholde et offentligt møde, hvor der redegøres for vindmølleprojektets betydning for de omkringliggende beboelsesejendomme.

Energinet.dk orienterer på mødet om værditabsordningen samt om køberetsordningen, som giver mulighed for at købe ejerandele i vindmølleprojektet.

Opstilleren skal annoncere mødet i en hustandsomdelt lokalavis i det område, hvor møllerne skal opstilles.

Derudover skal opstiller sende et orienteringsbrev til ejere af

bygninger, der er beliggende helt eller delvist inden for en afstand af 6 x møllehøjden fra de kommende møller.

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 beboelsesbygninger og tilhørende udendørsarealer, som 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, betales der ikke erstatning.

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

Hvordan anmelder du krav om værditabs erstatning?

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

Erstatningskrav kan anmeldes via hjemmesiden www.taksationsmyndigheden.dk. Alternativt kan anmeldelseskemaet rekvireres på tlf. 70 20 13 53.

Hvis din beboelsesbygning ligger helt eller delvist inden for en afstand af 6 x møllehøjden fra en af de kommende møller, kan du anmelde krav gratis. I modsat fald skal der sammen med anmeldelsen indbetales et gebyr på 4.000 kr., da opstilleren ellers ikke er forpligtet til at betale værditabs erstatning.



Bemærk, at det ikke er tilstrækkeligt, at beboelsejendommens primære udendørsarealer – arealer, som indgår i værditabsvurderingen – ligger inden for den angivne afstand. Det er selve beboelsesbygningen, som skal ligge inden for afstandsgrænsen, for at der er fritagelse for gebyr.

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

Hvordan foretages værditabsvurderingen?

Værditabet fastsættes af Taksationsmyndigheden, som er en uafhængig offentlig myndighed nedsat af klima-, energi- og bygningsministeren.

Taksationsmyndigheden består af en række formænd (jurister, der alle opfylder betingelserne for at kunne udnævnes som dommer) samt et antal sagkyndige i vurdering af værdien af fast ejendom (statsautoriserede ejendomsmæglere).

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

Taksationsmyndigheden behandler sagerne ud fra en individuel vurdering af ejendommen og de aktuelle forhold på grundlag af en besigtigelse/taksationsforretning.

Ved vurderingen af værditabet tages følgende i betragtning:

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

Forud for taksationsforretningen skal opstiller udarbejde materiale, der illustrerer vindmøllernes påvirkning af den enkelte ejendom, herunder visualiseringsbilleder samt beregninger af støj og skyggekast.

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

Som et alternativ til at lade Taksationsmyndigheden afgøre værditabet kan du og opstilleren i stedet indgå et frivilligt forlig om erstatningens størrelse.

Hvis du har anmeldt krav om erstatning for værditab, og efterfølgende indgår et forlig med opstilleren, skal Energinet.dk 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 dog indbringes for domstolene som et søgsmål mellem dig og vindmølleopstilleren.

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 Energinet.dk's rolle?

Energinet.dk er en selvstændig offentlig virksomhed ejet af Klima-, Energi- og Bygningsministeriet. Vi er sat i verden for at løse en række opgaver på samfundets vegne, bl.a. har vi ansvaret for at forsyne Danmark med el og gas.

Energinet.dk, De Fire Vindmølleordninger, varetager bl.a. følgende opgaver i forbindelse med værditabsordningen:

- Godkender det annonce- og orienteringsmateriale, som skal anvendes i forbindelse med det offentlige møde.
- Redegør på det offentlige møde for værditabsordningen og køberetsordningen.
- Fungerer som sekretariat for Taksationsmyndigheden.
- Besvarer spørgsmål vedr. værditabsordningen.



Att.: De Fire Vindmølleordninger
Tonne Kjærvej 65
7000 Fredericia
Tlf. 70 20 13 53
fo@energinet.dk

www.energinet.dk