

Salgsoptionsordningen (pr. 1. juli 2024)

Information fra Energistyrelsen



Hvad er salgsoptionsordningen?

Salgsoptionsordningen giver ejere af beboelsesejendomme i nærheden af kommende VE-anlæg mulighed for at sælge deres ejendom til opstilleren.

Dette forpligter således opstilleren til at tilbyde ejeren af beboelsesejendommen at købe ejendommen ved salgsoption, såfremt beboelsesejendommen får tilkendt et værditab fra Taksationsmyndigheden på over 1 % af beboelsesejendommens værdi. Det er Taksationsmyndigheden der vurderer salgsoptionens størrelse i forbindelse med afgørelsen om værditab.

Vælger en ejer af en beboelsesejendom at benytte salgsoptionen, vil ejeren og opstilleren selv skulle aftale tidspunkt og vilkår for indfrielsen af salgsoptionen. Allerede udbetalt værditabsersatning på beboelsesejendommen vil blive fraregnet ved indfrielsen af salgsoptionen.

Reglerne for salgsoptionsordningen 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?

Salgsoptionsordningen 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.

Hvad kan du få erstatning Hvordan får du information om kommende projekter?

Opstilleren 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



Energistyrelsen

ligger inden for en afstand af 20 km fra den eller de planlagte havvindmølleplaceringer

Hvem kan anmelde krav om salgsoption?

Salgsoptionsordningen giver ejere af beboelsesejendomme, som er helt eller delvist beliggende i en afstand af op til 6 x vindmøllehøjden

eller 200 meter fra nærmeste solcelleanlæg, vandkraftværk eller bølgekraftanlæg mulighed for at anmelde krav om salgsoption. I forbindelse med det offentlige møde udarbejder Energistyrelsen en liste over, hvilke beboelsesbygninger, der har mulighed for at anmelde krav om salgsoption.

Hvordan anmelder du krav om salgsoption?

Efter det offentlige møde er der en frist på 8 uger for anmeldelse af krav om salgsoption sammen med krav om værditabserstatning. Krav om salgsoption kan anmeldes på Taksationsmyndighedens hjemmeside, hvis beboelsesejendommen fremgår af energistyrelsens liste over de beboelsesejendomme, der er omfattet af salgsoptionsordningen.

Anmeldelsen af erstatningskrav kan ske via hjemmesiden www.taksationsmyndigheden.dk. Alternativt kan anmeldelseskemaet rekvireres på e-mailadresse post@tksm.dk.

På hjemmesiden finder du yderligere oplysninger, om hvordan du kan anmelde et krav om værditab samt oplysninger om eventuelle dispensationsmuligheder.

Hvordan foretages salgsoptionsvurderingen?

Salgsoptionen 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.

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

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

Hvis du har anmeldt krav om salgsoption, 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 salgsoption 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 salgsoption i overensstemmelse med afgørelsen, skal der anlægges sag inden 3 måneder fra betalingstidspunktet.

Udbetaling af salgsoption

Ejeren skal først meddele opstilleren, om ejeren ønsker at benytte salgsoption, efter Taksationsmyndigheden har truffet afgørelse om værditabets og salgsoptionens størrelse, dog senest 1 år efter første produceret kWh.

Dog er tidsfristen for landbrugsejendomme altid mindst 6 måneder og for øvrige ejendomme altid mindst 3 måneder, fra det tidspunkt, hvor taksationsmyndighedens afgørelse foreligger.

Overdragelse af retten til salgsoption

Ejere af beboelsesejendomme kan overdrage krav om betaling af værditab og salgsoption til tredjemand. Overdrages et anmeldt krav til tredjemand, skal ejeren orientere taksationsmyndigheden. Ved overdragelse af et anmeldt krav, anses et indbetalt gebyr vedrørende kravet for overdraget med kravet.

Hvad er Energistyrelsens rolle?

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

- 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 adresseliste og oversigtskort over de ejendomme som er omfattet af salgsoptionsordningen.
- Redegør på det offentlige møde for værditabsordningen, salgsoptionsordningen og VE-bonusordningen.

Vil du vide mere?

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