

Kompensation til naboer til store VE-anlæg i det åbne land i praksis

Vi anmoder om foretræde for Udvalget for Landdistrikter og Øer fordi vi ønsker, *at borgere der bidrager særligt til den grønne omstilling som naboer til VE-anlæg kompenseres*

1. *På det tidspunkt værditabet på deres ejendom sker. Ikke flere år efter*
2. *I forhold til ejendommens reelle værditab og at*
3. *Afstandskravet for hvornår kan du søge om kompensation fjernes eller udvides*

Vi ønsker ikke at tale om, OM vi skal levere på den grønne omstilling. De skal vi. Selvfølgelig. Men vi vil gerne tale om HVORDAN vi lykkes og hvordan vi kan gøre VE-anlæg til en vindesak. Men:

Vi er bekymrede for vores fællesskaber og for den sociale balance i den grønne omstilling. Vi er bekymrede for vores landskaber. Vi er bekymrede for vores ejendomsværdier. For mulighed for at optage lån eller sælge vores ejendomme. Vi er bekymrede for, om det fortsat vil være attraktivt at bo og leve i landdistrikterne.

VE-lovens formål er at fremme produktionen af energi gennem brug af vedvarende energikilder. Loven regulerer også værditab på beboelsesejendomme ved opstilling af disse anlæg ([LINK](#)).

Som borgere i Faxe Kommune og naboer til etablerede og kommende VE-anlæg har vi væsentlige erfaringer med at blive naboer til den grønne omstilling og dermed erfaringer med, hvordan VE-lovgivningen fungerer i praksis. Vi ser især tre store udfordringer med kompensationen til naboer som følge af værditab på beboelsesejendomme efter VE-lovgivningen: tidspunktet, størrelsen og afstandskravet.

Udfordringerne løses ikke med den seneste aftale om kompensation ([Link](#))

Nøgletal:

- Faxe Kommune er i øjeblikket Sjællands største og Danmarks fjerdestørste leverandør af vedvarende energi.
- Planlagte og eksisterende solcelleanlæg dækker allerede behovet for strøm til ni gange kommunens husstande.
- Lokalplaner for yderligere solcelleanlæg er undervejs, og kommunen er udpeget som et potentiel område til større energiparker jf. regeringens udspil 'Klimahandling – Sammen om mere grøn energi fra sol og vind på land'.
- Naboerne betaler prisen for den grønne strøm.

Hvor stort et ansvar for den grønne omstilling, skal borgerne i Faxe Kommune tage på sig?

1. Naboer bør kompenseres når værditabet på deres ejendom sker. Ikke efter flere år

I dag kompenseres naboer til VE-anlæg først, når anlægget er sat i drift og altså begynder at tjene penge til investorerne. Herefter sikres indbetaling til Grøn Pulje sådan at der kan se en lokal udmøntning af midler til "grønne projekter" efter beslutning i Byrådet.

Imens bringes naboerne private økonomi i en meget usikker økonomisk situation, som de ikke har haft mulighed for at sikre sig imod. Deres økonomiske sikkerhed og værdi af egen ejendom har sidste prioritet med den nuværende lovgivning og praksis. Naboernes salgsvurdering falder i det øjeblik, der skabes risiko for om der skal etableres et solcelleanlæg nær boligen. Dvs. når der ansøges om et solcelleanlæg.

Efter mere end fire år fra en beslutning om lokalplan i Faxe Kommune kender naboerne stadig ikke størrelsen på kompensation eller tidspunkt for, hvornår kompensationen udbetales. Det er uanstændigt, at alle aktører undtagen naboerne, kender deres økonomi og kan disponere over midler fra projektet.

Realkreditinstitutterne risikomarkerer ejendomme nær VE-anlæg og naboer har ikke længere mulighed for at optage lån i sit hus, nogle bliver bedt om at indfri eksisterende realkreditlån og ved et ønske om salg er der ikke

muligt at optage lån for nye købere, hvis der er nogen der har lyst til at købe boligen. Den nuværende ejer bliver reelt stavnsbundet til sin bolig med en usikker privatøkonomi i meget lang tid ([LINK](#)).

Der er behov for at sikre, at naboerne kompenseres når værditabet sker. Ikke flere år efter.

2. Naboer bør kompenseres svarende til deres reelle værditab

Det er afgørende, at vi som borgere og naboer reelt inddrages i beslutningsprocessen vedrørende vores lokalområder, ellers vil der opstå frustration og modstand ([LINK](#)).

På nuværende tidspunkt føles det som om, at kommuner og store energiselskaber handler uden hensyntagen til vores bekymringer; for dem drejer det sig om profit, mens vi risikerer at ende i økonomisk ruin, hvor alt, hvad vi har sparet op gennem mange år, forsvinder som dug for solen.

Den nuværende ordning tager ikke i tilstrækkelig grad hensyn til størrelsen på naboers reelle værditab. Kraka-Advisory som bl.a. rådgiver regeringens energikrisestab NEKST har dokumenteret, at naboer til solcelleanlæg kompenseres med op til 75% mindre, end de burde ([LINK](#)).

Regeringens aftale om at ændre VE-bonus for naboer til solcelleanlæg under den nuværende ordning er 3.658 kroner og stiger med den nye aftale til 5.487 kroner. Er dit hus fx 2 millioner værd svarer et værditab på 20 % til 400.000 kr., og at du skulle bo i dit hus og modtage kompensation i 73 år før værditabet var tjent ind.

Kraka mener at "Aftalen og udspillet oversælger, hvor meget kompensation naboer til solcelleanlæg og vindmøller vil få". Og KL kalder det for småpenge. Som naboer ser vi ikke os selv som "forkælede teenagedøtre, der bare vil have mere" sådan som ministeren benævner os. Vi ønsker blot at blive kompenseret reelt for det værditab vi og vores private boliger lider, på bekostning af private virksomheder og investorers profit. De bør betale det, som deres investering reelt koster ([LINK](#)).

Der er behov for at regering og Folketing påtager sig ansvar allerede nu for at naboer kompenseres svarende til deres reelle værditab.

3. Afstandskravet for hvornår kan naboer kan søge om kompensation bør fjernes eller udvides

Naboer der bor inden for en 200 meters radius af et stort solcelleanlæg kan ansøge om kompensation uden ansøgningsgebyr. Naboer med en større afstand skal betale et ansøgningsgebyr på 4.000,-. De er ikke omfattet af mulighed for salgsoption. t

Takseringsmyndighedens arkiver viser, at der sjældent er blevet udbetalt erstatning for værditab til ejendomme, der ligger længere fra anlægget end 200 meter. (se vedlagte eksempler på afgørelser).

Det er vores opfattelse, at denne afstand på 200 meter fungerer som en hindring for at opnå erstatning.

I Faxe Kommune ser vi, at ansøgere fx placerer deres anlæg 204 meter fra bebyggelse. Dermed mister naboen mulighed for at ansøge om kompensation uden gebyr ligesom vi med henvisning til Kraka-Advisory og Takseringsmyndighedernes arkiver bliver bekymrede for, om naboer overhovedet kompenseres. Vi har erfaring i Faxe Kommune for, at ejendomme med mere end 200 meter til et stort solcelleanlæg af lokale ejendomsmæglere vurderes at have væsentlige værditab som også konstateres af Kraka-Advisory som beskriver at ejendomsværdien forringes for boliger inden for en afstand på 400 meter ([LINK](#)).

Den nuværende lovgivning og praksis skaber stor usikkerhed om naboernes muligheder for kompensation og økonomisk tryghed ([LINK](#)).

Afstandskravet for hvornår kan naboer kan søge om kompensation bør derfor fjernes eller udvides.

De bedste hilsner

Morten Kastrup og Line Mørkegaard, Faxe Kommune