

Front Office

Tonne Kjærvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

19. april 2011
SHM/JLI

**Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr.
eksisterende vindmølle nr. 3 på Rodhøjvej 25, 9610
Nørager som følge af opstilling af vindmøller ved
Brorstrup i henhold til lokalplan nr. 244 for Rebild
Kommune – sagsnr. 10/7038**

Taksationsmyndigheden har den 12. april 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på eksisterende vindmølle nr. 3 på Rodhøjvej 25, 9610 Nørager. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Frank Elefsen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale ikke vil forårsage værditab på jeres ejendom, der kan kræves erstattet.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 10. marts 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Brovej 3, 9500 Hobro.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Søren H. Mørup, og ejendomsmægler Frank Elefsen. Som sekretær fungerede Morten Yde.

For ejeren, Brorstrup Vindkraft I/S, mødte [redacted] og [redacted].

For og med opstilleren, Jens Iversen, mødte Kjeld Kudsk, LandboThy.

I mødet deltog desuden Per Nielsen fra EMD International A/S, der som specialist på Taksationsmyndighedens foranledning har udfærdiget en vurdering af værdien af og værditabet for ejerens eksisterende vindmøller.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi

- Lokalplan nr. 210 for Rebild Kommune. Vindmølleområde Brorstrup. Område A
- Lokalplan nr. 244 for Rebild Kommune. Vindmølleområde Brorstrup. Område B
- Kommuneplan 2009 for Rebild Kommune
- Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009 for Rebild Kommune
- VVM-redegørelse og miljørapport. Vindmøller nordvest for Brorstrup. Juni 2008
- Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2009 for Rebild Kommune. Brorstrup. Vindmølleområde B
- Tingbogsudskrift
- Seneste offentlige vurdering
- BBR-ejermeddelelse
- Partsindlæg fra opstilleren af 16. november 2010
- Partsindlæg fra ejeren af 24. november 2010
- Oplæg til vurdering af værdi/værditab for Brorstrup vindmøller, 3 x 3,6 MW Siemens, udarbejdet af EMD International A/S, 15. februar 2011
- Brorstrup Vindkraft I/S's beregninger af produktionstab omsat til kroner i restlevetid - udleveret under mødet mellem sagens parter
- Oversigt over elpriser på forskellige kontrakter fra Vindenergi Danmark - udleveret under mødet mellem sagens parter

EMD International A/S har bl.a. beregnet, at der vil være et produktionstab på 203.541 kWh om året. EMD International A/S har beregnet værdien af produktionstab til 1.353.546 kr. og værdien af vindmøllen før opstillingen af opstillerens vindmøller til 60.917.609 kr. EMD International A/S har ved beregningerne lagt en pris på 35 øre/kWh og en restlevetid på 19 år til grund. Prisen er ikke reguleret over perioden, ligesom der ikke er foretaget en tilbagediskontering af tabet.

Der blev på mødet foretaget en mundtlig forhandling.

Ejeren havde forud for mødet gjort gældende, at hans ejendom vil falde i værdi som følge af opsætning af de to projekterede vindmøller. Ejendommen - ejerens vindmølle - vil ifølge denne på grund af vindskygge fra de nye vindmøller lide et produktionstab på ca. 182.000 kWh pr. år i 30 år, som forventes at være møllens tilbageværende levetid.

Under mødet erklærede repræsentanterne for ejeren sig enige i beregningerne fra EMD International A/S dog med det forbehold, at levetiden på møllen forventes at være 30 år i stedet for de 20 år, som EMD International A/S ligger til grund. Tabet skal således opgøres for en periode på 29 år. Repræsentanterne gjorde endvidere gældende, at man principielt skulle medregne et tab som følge af, at pristillægget på 25 øre/kWh i 22.000 fuldlasttimer vil blive afregnet over en længere årrække, fordi den årlige produktion falder. Det samlede tab som følge heraf skønnede ejeren var på op mod 15.000 kr.

Ejerens repræsentanter var af den opfattelse, at værdien af vindmøllen (ejendommens handelsværdi) på tidspunktet for orienteringsmødet var ca. 61 mio. kr. før værditab som beregnet af EMD International A/S.

For så vidt angår spørgsmålet om medvirken og accept af risiko i forbindelse med opstilling af vindmøllen anførte ejerens repræsentanter, at det i den tidlige opstartsfasen udelukkende var [REDACTED], som udviklede projektet. De anførte endvidere, at det alene var ejeren samt dennes samarbejdspartnere, der betalte ca. 20 millioner kr. for nedtagning af ældre møller, hvilket af kommunen var stillet som en forudsætning for, at ejerens og opstillerens vindmøller kunne sættes op.

Opstilleren havde forud for mødet gjort gældende, at ejeren til enhver tid har været vidende om, at der skulle opstilles to vindmøller i umiddelbar forlængelse af hans og de to andre eksisterende vindmøller. I den forbindelse har opstilleren henvist til det samarbejde, der har været mellem opstilleren og ejeren samt det forhold, at det udelukkende var en politisk beslutning at dele det samlede projekt med fem vindmøller op i to projekter.

Under mødet anførte opstilleren supplerende, at han er enig i de principper, der ligger til grund for beregningerne fra EMD International A/S. I spørgsmålet omkring vindmøllers levetid henviste opstilleren til en samtale med mølleproducenten, ifølge hvem man regner med en levetid på 20 år.

Opstilleren var af den opfattelse, at værdien af vindmøllen (ejendommens handelsværdi) på tidspunktet for orienteringsmødet var ca. 52-55 mio. kr. før værditab, dvs. mindre end beregnet af EMD International A/S.

Opstilleren har efterfølgende fremsendt materiale fra Energi Danmark A/S, der indeholder tilbudspriser for at aftage vindmøllestrøm på dagen for orienteringsmødet (28. september 2010). Det fremgår bl.a. heraf, at vindmøllestrøm kunne afsættes til en nettopris på 31,53 øre/kWh i resten af 2010. Herudover ville vindmølleejeren modtage diverse tillæg, bl.a. balancegodtgørelse på 2,3 øre/kWh. Opstilleren har i den forbindelse bl.a. anført, at det på dagen for orienteringsmødet ikke var muligt at opnå 35 øre/kWh som antaget i EMD International A/S's beregninger, og at energipriser hidtil har haft en langt mindre årlig prisstigning end andre prisindekser. Endelig har han anført, at tabet skal tilbagediskonteres med 4-5 %,

Ejeren har efterfølgende fremsendt en kontrakt indgået i august 2010 om levering af strøm fra den omhandlede mølle til Energi Danmark A/S i perioden 2011-2015 til en nettopris på 32,70 øre, der også skal tillægges balancegodtgørelse på 2,3 øre/kWh. Ejeren har endvidere bl.a. anført, at nettoprisen ifølge det af opstilleren fremsendte materiale fra Energi Danmark A/S er stigende frem til 2015 til 35,17 øre/kWh. Ejeren er enig i, at erstatningssummen tilbagediskonteres med 4 %.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Taksationsmyndigheden har ved en tidligere beslutning fastslået, at en vindmølle er en fast ejendom, og at ejere af vindmøller derfor kan kræve erstatning i henhold til § 6. Kopi af beslutningen er vedlagt.

Værditabet

Efter lovens § 7, stk. 1, træffer Taksationsmyndigheden afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, på baggrund af en individuel vurdering.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte materiale vil forårsage et værditab på jeres ejendom på skønsmæssigt 700.000 kr.

Tabet er fastsat med udgangspunkt i de beregninger, der fremgår af bilag 1-2 til afgørelsen. Taksationsmyndigheden har ved beregningerne lagt til grund, at markedsprisen på vindmøllestrøm var netto 31,53 øre/kWh på tidspunktet for

orienteringsmødet, at der skal tages højde for, at elprisen må antages at være udsat for inflation, at den levetid, man ifølge producenten kan forvente, er 20 år, og at tabet skal tilbagediskonteres med en rente på 10 %. Tabet kan beregnes, som om det lides ultimo eller primo de enkelte år. Da tabet opstår løbende henover året, har vi benyttet et gennemsnit af disse to beregninger.

Myndigheden har med hensyn til elprisen taget udgangspunkt i nettoafregningsprisen (med tillægget på 2,3 øre/kWh) på tidspunktet for orienteringsmødet ifølge Energi Danmark A/S. Det bemærkes herved, at det ikke ville føre til et væsentligt andet resultat, hvis man tog udgangspunkt i den konkret indgåede aftale og for årene efter 2015 tog udgangspunkt i den forventede afregningspris til den tid. Myndigheden har regnet med en inflation på 2,3 procent svarende til inflationen i 2010 ifølge Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks for 2010. Taksationsmyndigheden har ved sin skønsmæssige fastsættelse af rentesatsen for tilbagediskonteringen lagt vægt på, at der ikke er tale om en risikofri investering, og myndigheden har fundet, at forrentningen ikke bør være lavere end den typiske forrentning af f.eks. en udlejningsejendom.

Myndigheden har ved fastsættelsen af tabet desuden skønsmæssigt taget i betragtning, at tillægget for fuldstimer vil blive udbetalt over en længere periode end ellers.

Når tabet alligevel er fastsat til et lavere beløb end det beregnede tab skyldes det, at Taksationsmyndigheden har lagt vægt på, at Højesteret i en dom af 31. marts 2008 (sag 119/2007) (UfR 2008.1434 H) har udtalt, at det følger af Højesterets dom af 18. januar 2002 (UfR 2002.763 H), at kapitaliseringsfaktoren for en løbende ydelse over en ukendt periode som udgangspunkt bør være 10. Myndigheden finder, at der i et tilfælde som det foreliggende, hvor perioden ganske vist ikke er sikker, men dog ikke kan forventes at være længere end 19 år, ikke er grundlag for at fastsætte et tab, der er højere end den kapitaliseringsfaktor, der i retspraksis er anvendt i forhold til tab, der alt andet lige må forventes at blive lidt over en betydeligt længere periode end i dette tilfælde.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at ejendommens værdi ikke overstiger 61 mio. kr. som beregnet af EMD International A/S. Myndigheden har herved også taget parternes vurdering af den eksisterende vindmølles værdi i betragtning. Værditabet udgør herefter mere end 1 procent af ejendommens værdi.

Bortfald af erstatningen som følge af medvirken (accept af risiko)

Efter VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt., kan et krav på erstatning for værditab nedsættes eller bortfalde på grund af ejerens medvirken. Det fremgår af forarbejderne, at medvirken omfatter både egen skyld og accept af risiko. Det beror på en konkret vurdering, om der foreligger medvirken.

Det forhold, at eksempelvis en køber ved erhvervelsen af en ejendom er bekendt med, at der er planer, der giver mulighed for opstilling af vindmøller, kan som udgangspunkt ikke i sig selv medføre, at der ikke kan kræves erstatning for værditab. En ejer, som med kendskab til sådanne planer foretager investeringer i sin ejendom, der udsætter ejendommen for yderligere værditab, hvis der opstilles vindmøller, kan derimod efter omstændighederne siges at have accepteret risikoen for tab med den følge, at retten til erstatning nedsættes eller helt bortfalder.

Ejerens vindmølle blev opstillet i sommeren 2010 på baggrund af en lokalplan endeligt vedtaget i marts 2009. Det var allerede ved udarbejdelse af den forudgående VVM-rapport i juni 2008 på tale at opstille op til fem vindmøller i området, ligesom det fremgår af Rebild Kommunes referat af et møde den 17. september 2008, hvor bl.a. [redacted] og [redacted] var til stede, at kommunen bekræftede, at etape-opdelingen indebar, at de to nordlige vindmøller kunne opstilles på et senere tidspunkt. Det fremgår også af lokalplan

nr. 210 for Rebild Kommune, der blev vedtaget endeligt den 26. marts 2009, og som var grundlag for, at ejerens mølle kunne opstilles, at der senere kunne opstilles yderligere to vindmøller, idet der i planen henvises til tillæg nr. 13 til kommuneplan '99 for Nørager Kommune. Der er ifølge Kommuneplan 2009 for Rebild Kommune, der var i høring fra den 22. april 2009, og som blev endeligt vedtaget den 29. oktober 2009, mulighed for opstilling af fem vindmøller i området.

Det bemærkes herved, at en kommune efter planlovens § 13, stk. 3, har pligt til snarest at udarbejde et forslag til lokalplan, hvis et lokalplanpligtigt byggearbejde m.v. (jf. § 13, stk. 2) er i overensstemmelse med kommuneplanen, og til at fremme sagen mest muligt. Det påhvilede således i det konkrete tilfælde Rebild Kommune at udarbejde et forslag til lokalplan, når delområde A var "udnyttet", dvs. senest når møllerne omfattet af lokalplan nr. 210 var nettilsluttet, eller alternativt at ændre kommuneplanen, hvilket kun kunne ske, hvis der var saglige grunde til at ændre planen. Henset til at kommuneplanen blev endeligt vedtaget få måneder før opstillingen af møllerne omfattet af lokalplan nr. 210, måtte ejeren således på opstillingstidspunktet regne med en meget betydelig risiko for, at der ville blive opstillet yderligere to vindmøller.

Værditabet i denne sag knytter sig således til en investering, som blev gjort på et tidspunkt, hvor ejeren var bekendt med, at der var en meget betydelig risiko for, at der ville blive opstillet yderligere møller, som måtte forventes at påvirke værdien af investeringen negativt.

Under disse omstændigheder finder Taksationsmyndigheden, at ejeren er afskåret fra at opnå erstatning for værditab, jf. VE-lovens § 6, stk. 1, 2. pkt.

Det bemærkes, at det efter Taksationsmyndighedens opfattelse ikke kan tillægges betydning, at der ikke over for opstilleren er stillet krav om nedtagning af andre vindmøller, heller ikke selvom opstilleren ville være blevet mødt med et krav herom, såfremt ejeren ikke havde nedtaget et større antal møller i forbindelse med opstillingen af sin vindmølle.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden

Bilag 1: Beregning af værditab – før tilbagediskontering

År	Produktionstab	Elpris inkl. tillæg på 2,3 øre/kWh	Produktionstab i kr.
1	203541	0,3383	68.858
2	203541	0,3460809	70.442
3	203541	0,354040761	72.062
4	203541	0,362183698	73.719
5	203541	0,370513923	75.415
6	203541	0,379035743	77.149
7	203541	0,387753566	78.924
8	203541	0,396671898	80.739
9	203541	0,405795351	82.596
10	203541	0,415128644	84.496
11	203541	0,424676603	86.439
12	203541	0,434444165	88.427
13	203541	0,444436381	90.461
14	203541	0,454658418	92.542
15	203541	0,465115561	94.670
16	203541	0,475813219	96.847
17	203541	0,486756923	99.075
18	203541	0,497952332	101.354
19	203541	0,509405236	103.685
			1.617.899

Bilag 2: Tilbagediskontering af værditab

Årligt produktionstab i kr.	Tilbagediskonteret tab - primo	Tilbagediskonteret tab - gennemsnit	Tilbagediskonteret tab - ultimo
68.858	68.858	65.653	62.598
70.442	64.038	61.058	58.216
72.062	59.555	56.784	54.141
73.719	55.386	52.809	50.351
75.415	51.509	49.112	46.827
77.149	47.904	45.674	43.549
78.924	44.550	42.477	40.500
80.739	41.432	39.504	37.665
82.596	38.532	36.738	35.029
84.496	35.834	34.167	32.577
86.439	33.326	31.775	30.296
88.427	30.993	29.551	28.176
90.461	28.824	27.482	26.203
92.542	26.806	25.559	24.369
94.670	24.930	23.769	22.663
96.847	23.185	22.106	21.077
99.075	21.562	20.558	19.601
101.354	20.052	19.119	18.229
103.685	18.649	17.781	16.953
1.617.899	735.924	701.676	669.022