

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

13. december 2010
SHM/DUH

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen LI. Restrupvej 71 + 70, 9620 Aalestrup, matrikelnummer 1a som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan 1012 for Vesthimmerlands Kommune – sagsnr. 10/5942

Taksationsmyndigheden har den 10. december 2010 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen LI. Restrupvej 71 + 70, 9620 Aalestrup, matrikelnummer 1a. Afgørelsen er truffet af formanden, professor, dr.jur. Søren H. Mørup, og statsaut. ejendomsmægler Niels Vinther.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 150.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 8,1 mio. kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 1. december 2010 samledes Taksationsmyndigheden på adressen LI. Restrupvej 71, 9620 Aalestrup.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor dr.jur. Søren H. Mørup, og statsejendomsmægler Niels Vinther.

Sammen med ejeren mødte [REDACTED].

For opstilleren mødte Søren Rasmussen, Morten Krogh Jensen og advokat Jakob Kortbæk.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan 1012 for Vesthimmerlands Kommune
- VVM-redegørelse

- Tingbogsudskrift
- Kopi af skøde
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Støj- og skyggekastberegninger
- Visualiseringsbilleder
- Årsrapporter for virksomheden "Nordisk genvarme ApS" for 2005-2009
- Lejekontrakt vedrørende Ll. Restrupvej 70
- Vurdering fra HOME Randers udarbejdet af statsaut. ejendomsmægler Tom Pedersen
- E-mail fra anmelder af 29. november 2010 (mailkorrespondance mellem anmelder og Tom Pedersen)
- Partsindlæg fra opstiller af 24. november 2010 (brev fra opstillers advokat)
- Partsindlæg fra anmelder af 1. december 2010 (Brev fra anmelders advokat)
- Brev til Vesthimmerlands Kommune af 29. august 2010 (indsigelser mod lokalplanen)

Der blev foretaget en besigtigelse af ejendommen og i tilknytning hertil en mundtlig forhandling.

Ejeren har navnlig gjort gældende, at ejendommen vil falde i værdi, idet det væsentligt vil påvirke overskuddet ved driften af ejerens virksomhed med afholdelse af bryllupper m.v., såfremt der opstilles møller. Ejeren henviser til, at kunderne lægger stor vægt på, at omgivelserne er rolige og idylliske.

Opstilleren har navnlig gjort gældende, at møllerne ikke vil påføre ejendommen visuelle gener, at værdien af ejerens virksomhed med afholdelse af eksklusive bryllupper ikke er dokumenteret, og at møllerne ikke vil påvirke ejendommens rentabilitet.

Parterne uddybede i forbindelse med besigtigelsen med disse synspunkter:

██████████ forklarede, at det er hende, der driver virksomheden med afholdelse af bryllupper m.v. Ca. 80 % af omsætningen stammer fra bryllupper. Hun arbejder ca. 3 timer om dagen og mere, når der er arrangementer. De lever selv den mad, der serveres. Bruttofortjenesten er fratrasket udgifter bl.a. til maden. Serveringspersonalet ansættes på timebasis. Der er ikke indregnet driftsherreløn i regnskabet. Dog har ██████████ i 2008 modtaget 300.000 kr. som pensionsindbetaling. Tom Pedersen blev mundtligt orienteret om virksomhedens økonomiske forhold. Hverken

██████████ vidste, om Tom Pedersen havde lagt til grund som en forudsætning, at virksomheden ikke kunne drives videre, eller om han selvstændigt vurderede dette. Tabet på 2,4 mio. kr. i henhold til Tom Pedersens vurdering fordeles sig ifølge ██████████ på ca. 1 mio. kr. vedrørende virksomheden og ca. 1 mio. kr. på ejendommen i øvrigt, hvilket "rundet op" giver 2,4 mio. kr.

██████████ understregede, at det efter deres opfattelse især vil være virksomheden, der bliver påvirket. Dels i form af visuel påvirkning, idet man kan se møllerne, når man ankommer, og fra gårdspladsen samt fra nogle af værelserne. De markedsfører ejendommen som beliggende i meget fredelige omgivelser, og de mener, at de bliver nødt til at skifte deres vinduer til termoruder for at begrænse støjen bl.a. i det værelse, hvor brudeparret overnatter.

██████████ oplyste, at ejendommen fordeles sig på ca. 5 ha med juletræer, 4 ha skov, 1½ ha eng og 1½ ha mose.

██████ henledte opmærksomheden på, at VVM-redegørelsen er redigeret af bl.a. en ansat hos opstiller.

Opstillers advokat fremhævede, at man ved vurderingen af værdien af virksomheden med afholdelse af bryllupper m.v. må indregne en driftsherreløn. Han henviste til skattepraksis for opgørelse af virksomheders værdi. Opstillers advokat gjorde endvidere opmærksom på, at opstiller ikke havde haft mulighed for at udtale sig i forbindelse med Tom Pedersens vurdering.

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.

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.

Det er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold og herved bl.a. tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllens afstand fra bebyggelsen, vindmøllens højde og forventede genevirkninger ved møllen.

Taksationsmyndigheden bemærker om VVM-redegørelsen og Tom Pedersens vurdering, at myndigheden foretager sin egen selvstændige vurdering. Myndigheden er – som nævnt under besigtigelsen – opmærksom på habilitetsproblematikken i forhold til VVM-redegørelsen og på, at Tom Pedersens vurdering er ensidigt indhentet, og at begge rapporter må læses i lyset heraf, og at disse forhold må tages i betragtning i det omfang rapporterne overhovedet tillægges betydning. Som oplyst under besigtigelsen kan myndigheden i øvrigt ikke tage stilling til betydningen af, at opstiller har medvirket ved udarbejdelsen af VVM-redegørelsen, idet dette hører under andre myndigheder, i første omgang kommunen. Taksationsmyndigheden har ikke fundet, at den ikke har haft et forsvarligt afgørelsesgrundlag, selvom vurderingerne i VVM-redegørelsen muligvis kan anfægtes, idet myndigheden selv har beset ejendommen og har haft adgang til yderligere visualiseringer og beregninger af skyggekast og støj.

Taksationsmyndighedens vurdering af generne:

Ejendommens fremtræden påvirkes visuelt, når man nærmer sig den ad Ll. Restrupvej fra øst. Imidlertid begrænses påvirkningen betydeligt, fordi man først ser ejendommens bygninger, efter man har passeret rækken af møller. Der er derfor tale om begrænsede gener i form af dominans. Det bemærkes i øvrigt, at man allerede nu passerer nogle højspændingsmaster, når man kører ad Ll. Restrupvej, kort før man kommer til de planlagte vindmøller.

Udsigten fra de primære udendørs opholdsarealer for Ll. Restrupvej 71 vil kun i begrænset omfang blive påvirket af møllerne. Alt efter hvor man befinder sig på gårdspladsen, vil man kunne se det øverste af en vindmølle. Derimod kan møllerne ikke ses fra terrassen eller altanen, ligesom de ikke vil kunne ses fra den største del af haven. Det øverste af en af vindmøllerne vil kunne ses fra et af beboelsens primære opholdsrum (køkken/alrum), fra et værelse i underetagen og fra nogle af værelserne på 1. sal. Møllen vil også kunne ses fra det ene af de lokaler, der benyttes til selskabsarrangementer, men kun i ret begrænset om-

fang. De møller, der kan ses fra de nævnte lokaliteter, står i en afstand af ca. 820-900 m.

Udsigten fra de primære udendørs opholdsarealer for Ll. Restrupvej 70 vil blive påvirket i lidt større omfang af møllerne i vinterhalvåret. Derimod kan møllerne næppe ses, når der er blade på træerne. De nærmeste møller vil komme til at stå i en afstand af ca. 700-720 m fra Ll. Restrupvej 70.

Der vil kunne forekomme skyggekast på Ll. Restrupvej 71 i op til ca. 5 timer om året om formiddagen i perioden medio september – ultimo marts. Der vil kunne forekomme skyggekast på Ll. Restrupvej 70 i op til ca. 8 timer om året om formiddagen i perioden medio august – ultimo april. Henset til det tidspunkt, hvor skyggekast kan forekomme, er der tale om begrænsede gener.

For så vidt angår støj vil støjen uden for Ll. Restrupvej 71 være 37,9 dB ved 6 m/s og 40,2 dB ved 8 m/s, mens den ved Ll. Restrupvej 70 vil være henholdsvis 39,6 dB og 41,8 dB. Der vil således være visse, begrænsede gener i form af støj ved begge beboelser. Det bemærkes, at der i forvejen er begrænset støj fra Hovedvejen (Hovedvej 13).

Taksationsmyndighedens vurdering af genernes betydning for ejendommens værdi:

Taksationsmyndigheden har vurderet, at det forhold, at man passerer møllerne på vej til ejendommen, ikke kan antages mærkbart at påvirke hverken den virksomhed, der drives med afholdelse af bryllupper m.v., eller ejendommens værdi i øvrigt.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at det har betydning for ejendommens værdi, at en af vindmøllerne vil kunne ses fra gårdspladsen til Ll. Restrupvej 71 og køkken/alrummet. Derimod er det efter myndighedens vurdering uden betydning, at udsigten på 1. sal påvirkes, også henset til, at værelserne benyttes til udlejning til overnattende gæster. Det har endvidere en vis, ret begrænset betydning, at der vil være gener i form af skyggekast og øget støj i området. Myndigheden har dog ikke fundet, at den øgede støj kan antages at have betydning for muligheden for at drive virksomhed med afholdelse af bryllupper m.v.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at det ikke har betydning, at møllerne i et vist omfang kan ses fra Ll. Restrupvej 70. Myndigheden har herved lagt vægt på, at hverken selve muligheden for at udleje Ll. Restrupvej 70 eller lejeværdien heraf kan antages at være påvirket af udsynet til vindmøllerne. Tilsvarende gælder de begrænsede gener i form af skyggekast og øget støj i området.

Taksationsmyndigheden har på denne baggrund vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 150.000 kr. Taksationsmyndigheden har herved også taget ejendommens særlige karakter i betragtning.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at din ejendom er ca. 8,1 mio. kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne om ejendommens areal og anvendelsen heraf, dens beliggenhed og karakter, bygningernes størrelse, stand og anvendelse, herunder at der er en selvstændig bolig, der er udlejet, samt endelig prisniveauet i området. Det bemærkes, at myndigheden har taget i betragtning, at udlængerne formentlig vil kunne benyttes til udlejning til andre formål end den nuværende aktivitet.

Taksationsmyndigheden tilføjer om betydningen af den virksomhed, der drives med afholdelse af bryllupper m.v. på ejendommen:

En ejendoms værdi er påvirket af, hvilket afkast ejendommen kan give. Såfremt ejendommen er særligt egnet til afvikling af selskaber, bryllupper m.v., og en sådan anvendelse kan give et (særligt højt) afkast, må denne mulige anvendelse principielt tages i betragtning ved vurdering af ejendommens værdi. Taksationsmyndigheden må derfor vurdere virksomheden, herunder betydningen af opstilling af vindmøller for virksomheden, hvis det har betydning for spørgsmålet om fastsættelse af værditab.

Taksationsmyndigheden har imidlertid fundet, at virksomheden i det konkrete tilfælde ikke vil være væsentligt påvirket af opstilling af vindmøller. Myndigheden har endvidere fundet, at værdien af ejendommen er ca. 8,1 mio. kr., uanset om der kan drives virksomhed med afholdelse af bryllupper m.v. Det er således som nævnt taget i betragtning, at udlængerne formentlig kan udlejes til andre formål end bryllupper m.v., hvor det vil være uden betydning, at der opstilles møller. Udlængerne indgår således med 2 mio. kr. i den samlede værdi på 8,1 mio. kr.

Myndigheden har derfor ikke fundet det påkrævet at tage nærmere stilling til værdien af virksomheden, men bemærker dog, at den finder det meget tvivlsomt, om en køber pr. opstillingstidspunktet – der er tidspunktet for afholdelsen af orienteringsmødet, dvs. den 14. juli 2010 – ville betale en merpris for ejendommen som følge af muligheden for at udnytte lokalerne til drift af virksomhed med afholdelse af selskaber m.v., idet dette må forudsætte, at der er et overskud i virksomheden til afholdelse af en rimelig driftsherreløn, der står i rimeligt forhold til det arbejde, der skal ydes, og en rimelig forretning af investeringen (merprisen for ejendommen).

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har du ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis du er uenig i afgørelsen, kan du anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod dig. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Søren H. Mørup
Formand for Taksationsmyndigheden