

Front Office

Tonne Kjærsvvej 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

[REDACTED]

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. eksisterende vindmøller på Mådevej 67, 6705 Esbjerg Ø, matrikel nr. 2i, Måde, Esbjerg Jorder som følge af opstilling af vindmøller i henhold til lokalplan nr. 11-030-0002 for Esbjerg Kommune – sagsnr. 10/5445

25. maj 2011
BOM/JLI

Taksationsmyndigheden har den 25. maj 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på 2 stk. eksisterende vindmøller på Mådevej 67, 6705 Esbjerg Ø, matrikel nr. 2i, Måde, Esbjerg Jorder. Afgørelsen er truffet af formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler og valuar/MDE Kjeld Faaborg.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 750.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at værdien af den faste ejendom beløber sig til mindre end 75.000.000 kr., og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 8. oktober 2010 samledes Taksationsmyndigheden på Mådevej 67.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, professor Bent Ole Gram Mortensen, og statsautoriseret ejendomsmægler Kjeld Faaborg. Som repræsentanter for taksationssekretariatet mødte Janine Lindberg og Morten Yde.

For og med ejeren mødte [REDACTED].

For opstilleren mødte Bjarne Christensen.

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

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

Følgende materiale er indgået ved sagens vurdering:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 11-030-0002 for Esbjerg Kommune
- VVM-redegørelse for forsøgsmøller ved Esbjerg
- Værditabsberegning af 11. oktober 2010 udarbejdet af EMD International A/S
- Partsindlæg fra opstiller af 13. juni 2010
- Partsindlæg fra ejer af 17. juni 2010
- Beregning af produktionstab for 2 eksisterende vindmøller NM 750 kW med 48,2 m rotordiameter og 45 m navhøjde ved nedtagning af 14 eksisterende vindmøller og rejsning af 4 nye vindmøller med 160 m rotordiameter og 120 m navhøjde, med beregningsbilag, udarbejdet af Danmarks Vindmølleforening, 29. juli 2010
- Partsindlæg fra ejer af 2. august 2010
- 2 partsindlæg fra opstiller af 2. august 2010
- 2 partsindlæg fra ejer af 3. august 2010
- Partsindlæg fra opstiller af 3. august 2010
- Partsindlæg fra ejer af 4. august 2010
- Telefonnotat vedr. opkald fra Asbjørn Bjerre, Danmarks Vindmølleforening, af 6. august 2010
- Mail fra Jørn Larsen, Danmarks Vindmølleforening, af 16. august 2010
- Mail fra Asbjørn Bjerre, Danmarks Vindmølleforening, af 9. september 2010
- Partsindlæg fra ejer af 28. september
- Beslutning af 10. oktober 2010 vedrørende fortolkningen af begrebet fast ejendom i VE-lovens § 6 i relation til en allerede etableret vindmølle
- Partsindlæg fra opstiller af 17. oktober 2010
- Taksationsmyndighedens agterskrivelse af 8. marts 2011
- Partsindlæg fra ejer af 12. marts 2011
- Partsindlæg af 13. april 2011 fra opstiller

Ejeren har gjort gældende, at hans faste ejendom bestående af to 750 kW NEG Micon vindmøller vil tabe i værdi som følge af opstillingen af de projekterede vindmøller. Således vil han lide et produktionstab på hans to vindmøller forårsaget af vindskyggevirkning. Ejeren har endvidere understreget, at der kan opstå voldsom turbulens, som vil ramme hans møller med meget stor slitage til følge. Denne turbulens vil efter ejerens udsagn medføre mange driftsstop, hvilket resulterer i et driftstab, samt forkorte møllens levetid betragteligt.

Ejeren har endvidere anført, at han muligvis vil få problemer med at få tegnet forsikring på hans vindmøller, idet de projekterede møller vil blive placeret meget tæt på hans egne.

Opstilleren har indledningsvist anført, at vindmøller ikke kan betragtes som fast ejendom, hvorfor kravet ikke skulle have været anerkendt i relation til værditabsordningen i lov om fremme af vedvarende energi. Opstilleren har endvidere gjort gældende, at opstilling af de projekterede vindmøller samt nedtagning af 8 eksisterende møller placeret 200-300 meter fra ejerens møller vil være en forbedring i forhold til den nuværende situation, idet de projekterede vindmøller grundet deres højde ikke vil forstyrre så meget, som de eksisterende møller gør.

Med hensyn til turbulensen henviser opstilleren til den nærtliggende og 30 meter høje losseplads, hvorfra der ligeledes vil skabes turbulens. Desuden fremhævede opstilleren, at ejerens vindmøller allerede har været udsat for turbulens fra de øvrige eksisterende vindmøller.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven) 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 af ejendommen.

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.

For så vidt angår forståelsen af betegnelsen "fast ejendom" i § 6, stk. 1 i lov om fremme af vedvarende energi i relation til vindmøller har Taksationsmyndigheden vurderet, at ejere af allerede etablerede vindmøller falder ind under værditabsordningen i lovens forstand, hvorfor disse kan anmelde et krav i overensstemmelse med reglerne herfor på lige fod med ejere af andre ejendomme, idet vindmøller med udgangspunkt i den almindelige tingsret betragtes som fast ejendom.

Baggrunden for at vindmøller omfattes af den almindelige tingsretlige forståelse af begrebet fast ejendom er dens fastgørelse til et nedgravet tonstungt betonfundament, hvorfor det tingsretlige kriteriet om varig forbliven betragtes som opfyldt. Dette gælder også for vindmøller, der er placeret på lejet grund. I relation til vindmøllers status i relation til lov om fremme af vedvarende energi, findes det hermed rettest at tage udgangspunkt i den almindelige forståelse af ejendomsbegrebet, hvorefter lovens angivelse af fast ejendom må omfatte vindmøller. Taksationsmyndigheden må således afvise opstillers anbringende om, at vindmøller ikke skulle være fast ejendom i relation til lov om fremme af vedvarende energi. Der henvises til Taksationsmyndighedens beslutning af 10. oktober 2010 vedrørende fortolkningen af begrebet fast ejendom i lovens § 6 i relation til en allerede etableret vindmølle, der tidligere har været fremsendt til sagens parter.

Danmarks Vindmølleforening har i sin beregning af 29. juli 2010 vurderet det årlige produktionstab til 2,4 procent med en usikkerhed på +/- 20 procent. I beregningerne indgår de nærmeste 22 eksisterende vindmøller under den forudsætning, at de 14 nærmeste eksisterende vindmøller bliver erstattet af 4 nye møller med 160 meter rotordiameter, 120 meter navhøjde og en totalhøjde på 200 meter. Beregningerne er foretaget på baggrund af programmet WindPro 2,7. Danmarks Vindmølleforening anfører, at afstanden fra en af de nye møller "til en af de eksisterende NM750 kun er 171 m eller for dette eksempel knap 1,1 gange den nye mølles rotordiameter. Det er langt mindre end den normalt anbefalede minimumsafstand og vil også være det med noget mindre rotordiameter end de her anvendte 160 m." Opstiller har i e-mail af 2. august 2010 anført, at den rotordiameter, der er lagt til grund for beregningen, er urealistisk i forhold til de vingetyper, der i dag findes på markedet. Taksationsmyndigheden bemærker, at der i lokalplanen fra juni 2010 blot er sat et maksimum for opstilleres 4 påtænkte vindmøller på 200 meters totalhøjde.

Per Nielsen fra EMD International A/S anvender samme metode til beregning af produktionstab og når frem til samme resultat. Der lægges samme forudsætninger til grund.

Per Nielsen har endvidere foretaget vurderinger af værditabet. Han har i sine beregninger lagt særligt vægt på a) forventet produktion i restlevetiden, b) forventet elafregningspris, c) forventede driftsomkostninger og d) forventet restlevetid. I det udleverede materiale understreger Per Nielsen, at beregningerne er baseret på et neutralt skøn ud fra de faktiske forhold. Det fremhæves af Per Nielsen, at den fremtidige situation vedrørende dels reduktionen i forventet levetid, produktion, markedsprisen for elektricitet og driftsomkostninger beror på et groft skøn. Per Nielsen når frem til en markedspris for ejers eksisterende vindmøller på 9.030.000 kr. og et værditab beregnet som summen af et kummuleret produktionstab (300.000 kr.), forøgede reparationsomkostninger (faktor 1,5 - 690.000 kr.) og reduceret levetid (1.130.000 kr.). Det skal fremhæves, at den skønnede reduktion i restlevetiden for de eksisterende møller, som vejer tungt i det samlede regnestykke, særligt bliver influeret af den turbulens, som de projekterede vindmøller vil medføre. Det anføres i Per Nielsens beregninger, at de projekterede møller henset til den korte afstand til de eksisterende vindmøller (1,1 gange rotordiameter) vil medføre langt større turbulens end de nuværende møller. Taksationsmyndigheden fremhæver, at eksakte beregninger af øget slitage beror på data for såvel de eksisterende vindmøller som opstilleres vindmøller. Da disse data ikke har været tilgængelige, har sådanne beregninger ikke været mulige at foretage.

Vedrørende værditabsberegningen anfører Per Nielsen, at et driftstab kan side-stilles med et værditab ud fra den begrundelse, at markedsværdien (reel nettoværdi) opgøres ud fra den fremtidige nettoindtjening. Forklaringen på, at vindmøllerne efter Per Nielsens opfattelse kan sælges til samme pris som den beregnede indtægtsværdi af produktionen, er primært de skattemæssige fordele, som en ny ejer kan opnå gennem afskrivninger. Større forventninger til elprisudviklingen kan ligeledes spille en rolle i en øget pris.

Endvidere anfører Per Nielsen, at der er stor usikkerhed om fremtidige elpriser, og at ejers vindmøller om ca. 1 år overgår til markedspriser. Per Nielsen har beregningsteknisk lagt sig fast på en elpris på ca. 30 øre/kWh som 2010-niveau med en årlig vækst på 2 procent. Denne beregningstekniske elpris kan Taksationsmyndigheden stort set tiltræde.

Taksationsmyndigheden vurderer samlet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på din ejendom på 750.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at de projekterede vindmøller vil blive opsat relativt tæt på anmelderens to eksisterende vindmøller i sydvestlig retning set i forhold til sædvanlig praksis og anbefalinger om tætheden af vindmøller, hvilket vil have en negativ effekt på de to mølles værdi. Denne negative effekt vil utvivlsomt udmønte sig i en lavere produktion, idet de projekterede møller i bestemte vindmæssige situationer vil skygge for vinden.

Taksationsmyndigheden har endvidere lagt til grund for afgørelsen af værditabets størrelse, at den forøgede turbulens omkring de eksisterende møller vil forårsage forøgede omkostninger til reparation. Driftsomkostningerne formodes således at påføre anmelderen et direkte værditab som følge af opsætning af de projekterede møller.

Det er - i betragtning af de omtalte beregninger - imidlertid ikke fundet tilstrækkeligt dokumenteret, at opstilling af de projekterede vindmøller vil medføre en faktisk reduktion i levetiden på anmelders eksisterende møller. Det bør i relation til levetidsreduktionen bemærkes, at de forøgede reparations- og vedligeholdelsesomkostninger vil medføre, at de to vindmøller vil forlænge levetiden i forhold til, hvis en sådan forøgelse af omkostningerne ikke havde fundet sted. Taksationsmyndigheden har i relation til levetidsforkortelsesproblematikken lagt til grund, at ejers 2 vindmøller står på lejet grund på baggrund af en 30-årig lejekontrakt. Taksationsmyndigheden anser dermed ikke udløb af lejekontrakten som et element, der kan reducere den faktiske betydning af en eventuel levetidsreduktion. Taksationsmyndigheden er bekendt med, at der i lokalplanen fra juni 2010, s. 5, er anført, at de "2 eksisterende produktionsvindmøller, der ikke skal nedtages i forbindelse med opstillingen af forsøgsvindmøllerne, skal fjernes og kan ikke genopstilles, når de er udtjente i løbet af 10 år." Det har dog ikke været muligt for Taksationsmyndigheden at få verificeret nogen pligt for ejer til at nedtage sine vindmøller i løbet af 10 år, hvorfor Taksationsmyndigheden ikke kan lægge denne oplysning til grund.

Taksationsmyndigheden finder, at der antageligvis vil blive tale om at erstatte det samme tab to gange, hvis der ydes erstatning både for betydeligt øgede reparations- og vedligeholdelsesomkostninger og for levetidsreduktion, som det er sket i beregningerne udført af Per Nielsen. Taksationsmyndigheden har anset en levetidsreduktion for at være en økonomisk konsekvens af forøgede vedligeholdelsesomkostninger snare end en teknisk absolutitet. Endvidere finder Taksationsmyndigheden, at det potentielt meget store tab i form af en levetidsreduktion bør føre til, at ejeren sørger for at stoppe møllerne, når turbulensbelastningen er størst, jf. ejerens almindelige tabsbegrænsningspligt. Det er Taksationsmyndighedens opfattelse, at en sådan tabsbegrænsning bør kunne medføre, at den forøgede turbulens ikke medfører ekstraordinære omkostningsfulde reparationer som f.eks. udskiftning af gearkasser. Stop af møllerne ved stor turbulensbelastning vil give et yderligere produktionstab, men dette må efter Taksationsmyndighedens opfattelse være begrænset set i forhold til det potentielle tab ved levetidsreduktion eller særligt omkostningsfulde reparationer. Taksationsmyndigheden har ved skønnet over det samlede tab taget højde herfor. Taksationsmyndigheden har i den forbindelse lagt vægt på, at de eksisterende vindmøller ifølge Per Nielsen står i en relativt sjældnen vindretning (syd).

Endvidere har Taksationsmyndigheden lagt til grund, at Per Niensens udtalelser om netop en eventuel reduktion i møllernes levetid er meget usikker, ligesom der er usikkerhed omkring, hvad eksisterende turbulensproblemer fra den nærtliggende losseplads og eksisterende vindmøller har betydet.

I forbindelse med sine tabsberegninger har Per Nielsen anvendt en tilbagediskontering på 3 procent. Denne tilbagediskonteringsats kan Taksationsmyndigheden ikke tiltræde. Taksationsmyndigheden finder, at der snarere bør ske en tilbagediskontering af tabet til nutidsværdi med en rente på ca. 10 procent. Ejer har bestridt denne tilbagediskonteringsats og bl.a. andet ved citat af en unavngiven økonomisk sagkyndig anført, at der ikke er mulighed for at genanbringe et erstatningsbeløb til 10 procents rente. Taksationsmyndigheden har ved sin skønsmæssige fastsættelse af rentesatsen lagt vægt på, at der ikke er tale om en risikofri investering.

Når tabet 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) (offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen 2008, s. 1434) har udtalt, at det følger af Højesterets dom af 18. januar 2002 (offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen 2002, s. 763), 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 10-20 år, er der ikke 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 længere periode end i dette tilfælde. Omvendt har myndigheden skønsmæssigt taget højde for, at tillægget for fuldlasttimer vil blive udbetalt over en længere periode end ellers.

Taksationsmyndigheden finder endelig, at fastlæggelse af markedsværdien af vindmøllerne er forbundet med stor usikkerhed, og at værditabet ikke nødvendigvis afhænger fuldstændigt af et procentvis produktionstab og de konkrete øgede omkostninger til vedligehold mv.

Ovenstående værditab på 750.000 kr. er fremkommet ved, at Taksationsmyndigheden har taget udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig inflation på 2,3 procent, der ifølge Danmarks Statistik er niveauet for 2010. Endvidere har Taksationsmyndigheden beregningsmæssigt tillagt elprisen på 30 øre/kWh tillægget på 2,3 øre. På den baggrund når taksationsmyndigheden frem til et produktionstab på knap 333.000 kr.

Taksationsmyndigheden har endvidere regnet på de af Per Nielsen tidligere skønnede ekstra vedligeholdelseskostninger og fundet, at de på nuværende tidspunkt vil udgøre godt 835.000 kr.

I forhold til såvel produktionstab som vedligeholdelseskostninger har Taksationsmyndigheden taget udgangspunkt i en levealder på 20 år.

Samlet giver produktionstab og øgede vedligeholdelseskostninger tilbagediskonteret med faktor 10 (gennemsnit af primo og ultimo) et skønnet tab på godt 650.000 kr. Beregningsark vedlægges som bilag 1. Taksationsmyndigheden finder endvidere, at usikkerheden om levetidsforringelsen yderligere vil påvirke markedsprisen, ligesom der formodentlig vil komme et yderligere produktionstab i forbindelse med driftsstop ved stærk turbulens og fastsætter disse forhold til skønsmæssigt 100.000 kr.

Taksationsmyndigheden har endvidere vurderet, at værdien af de to eksisterende vindmøller er mindre end 75.000.000 kr., hvilket betyder, at 1 procent-grænsen jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, ikke er relevant. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen heraf lagt vægt på Per Nielsens udtalelser vedrørende markedsværdien for lignende møller samt de produktionsmæssige indtægtsmuligheder.

Da værditabet som nævnt overstiger 1 procent har du ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi. 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 til anden administrativ myndighed. 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, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Professor Bent Ole Gram Mortensen
Formand for Taksationsmyndigheden

Bilag 1: Beregningsark

Bilag 1: Beregningsark

År	Produktionstab	Elpris inkl. tillæg på 2,3 øre/kWh	Årligt produktions-tab i kr. - Elpris i 2011 og 2012 43 øre/KWh	Øget vedl.	Øget vedl. inkl inflation	Årligt tab, samlet	Tilbagediskonteret tab - primo	Tilbagediskonteret tab - gennemsnit	Tilbagediskonteret tab - ultimo	10%			
2010	0	0,323	0						- 10%				1
2011	41000	0,330429	17.630	15000	18829,8819	36.460	36.460	34.763	33.145	1	0,953463	1,1	0,5
2012	82000	0,338028867	35.260	37500	48157,42296	83.417	75.834	72.305	68.940	1,1	0,866784	1,21	1,5
2013	82000	0,345803531	28.356	37500	49265,04369	77.621	64.150	61.164	58.318	1,21	0,787986	1,331	2,5
2014	82000	0,353757012	29.008	37500	50398,13969	79.406	59.659	56.883	54.236	1,331	0,716351	1,4641	3,5
2015	82000	0,361893423	29.675	37500	51557,29691	81.233	55.483	52.901	50.439	1,4641	0,651228	1,61051	4,5
2016	82000	0,370216972	30.358	37500	52743,11474	83.101	51.599	49.198	46.908	1,61051	0,592025	1,771561	5,5
2017	82000	0,378731963	31.056	75000	107912,4128	138.968	78.444	74.793	71.313	1,771561	0,538205	1,948717	6,5
2018	82000	0,387442798	31.770	75000	110394,3982	142.165	72.953	69.558	66.321	1,9487171	0,489277	2,143589	7,5
2019	82000	0,396353982	32.501	75000	112933,4694	145.434	67.846	64.689	61.678	2,14358881	0,444797	2,357948	8,5
2020	82000	0,405470124	33.249	75000	115530,9392	148.779	63.097	60.161	57.361	2,357947691	0,404361	2,593742	9,5
2021	82000	0,414795936	34.013	75000	118188,1508	152.201	58.680	55.949	53.346	2,59374246	0,367601	2,853117	10,5
			332.876	577.500	835.910	1.168.786	684.205	652.364	622.005				