

Resume: FALD I BOLIGPRISER, RINGE MULIGHED FOR OPTAGELSE AF BOLIGLÅN, LANDSBYDØD

Præsentation:

I Nordrup Farendløse Lokalråd har vi en tese om, at opsætningen af solceller, vindmøller og energi ø i umiddelbar forbindelse med landsbyer, vil medføre væsentlige fald i huspriser, attraktion for tilflyttere, forringelse eller helt nej til mulighed for optagelse af nyt eller tillæg til eksisterende boliglån til køb og vedligeholdelse af boliger i de berørte landsbyer. Dette vil medføre landsbydød/landsby forfald.

Problemstilling:

Når så stort et projekt som Ringsted Go Green ligger på tegnebrættet til beslutning, virker det kun rimeligt at de husstande som får gener ud af projektet kompenseres i det omfang, som deres husstande taber værdi.

Den nuværende lovgivning for compensation er ikke retvisende i forhold til de tab de enkelte husstande lider.

Denne tese indeholder talrige eksempler på hvordan det er de samme borgere som taber værdi i deres huse, som også skal leve med de gerer Vedvarende Energi- anlæggene giver dem.

Anvendte metoder/fremgangsmåde:

Arbejdsgruppen har haft telefonisk kontakt til lokale ejendomsmæglere, enkelte borgere har ved vurderinger af deres ejendomme med henblik på salg, spurgt ind til og fået en afklaring på, om det er muligt at dokumentere et fald i ejendomsværdi, hvis Ringsted Go Green gennemføres. Det kan godt lade sig gøre at få vurderet en konkret bolig før/efter et Vedvarende Energi projekt, men det er svært at sige noget generelt om værditab, da det er den konkrete boligs placering som afgør tabet. Det er dog den generelle opfattelse hos de lokale ejendomsmæglere at der er tale om et generelt værditab på 20% og derover, hvis Ringsted Go Green besluttet, dog uden at de lokale ejendomsmæglere på nuværende tidspunkt kan drage erfaringer fra branchen, omkring værditab i og omkring så store Energi parker. De lokale ejendomsmæglere melde dog om faldende interesse for området allerede på nuværende tidspunkt med pålydende om Ringsted Go Green projektet i lokalområdet.

Der har i den seneste tid været fokus på hvordan optagelse af lån gøres vanskeligere som følge af Vedvarende Energi projekter. Dette gælder også boliger som ligger udenfor den grænse som VE- loven dækker.

Placeringen af Ringsted Go Green, så tæt på landsbyer, vil medføre færre tilflyttere og lavere ejendomsværdi. Totalkredit har bl.a. ændret deres finansieringsregler i forbindelse med udlån til boligejere.

Kreditforeningerne er klar over at deres penge vil falde i værdi, som følge af vindmølle- og solcelleprojekter.

Energistyrelsen har i marts 2016 hyret Cowi [2] til at analysere vindmøllers påvirkning på priser på beboelsejendomme. Analysen er af ældre dato, og har indeholdt vindmøller i størrelsen 22 m – 140 m. 10 vindmøller opstillet ca. 1.500 m fra et hus medfører et samlet tab på mellem 6 % til 12 %.

I analysen regnes et hus fald i ejendomsværdi således ud:

$$\text{Antal vindmøller} * 0,7\% + \ln(3000\text{-afstand til nærmeste vindmølle}) * 0,4\%.$$

Det vil sige for et hus som ligger 1.500 m væk fra nærmeste vindmølle og med 9 vindmøller i alt, vil falde i værdi $(9 * 0,7\%) + \ln(1.500) * 0,4\% = 9,2\%$

Et hus som ligger 2.000 m væk fra nærmeste vindmølle og med 9 vindmøller, vil falde i værdi $(9 * 0,7\%) + \ln(2.000) * 0,4 = 9,1\%$.

COWI konkluderer at der ses et værditab helt op til 3000m fra Vindmøller.

Wind Danmark [3] har lavet en gennemgang af værditab i forbindelse med en vindmøllepark i Vesterhav Nord, hvor 300 husstande søgte om værditabsberstatning. 160 husstande fik medhold. Ifølge lokale grundejere påtegnes et klart billede af erstatningerne: naboer, som kan se den kommende vindmøllepark fra deres huse, har fået tilkendt en erstatning.

Klimamonitor [4] har undersøgt om de udbetalte erstatningsbeløb i forbindelse med VE- projekter står mål med de værditab der er på ejendommene. Konklusionen i artiklen er at VE- naboer taber flere penge, end staten pålægger i kompensation.

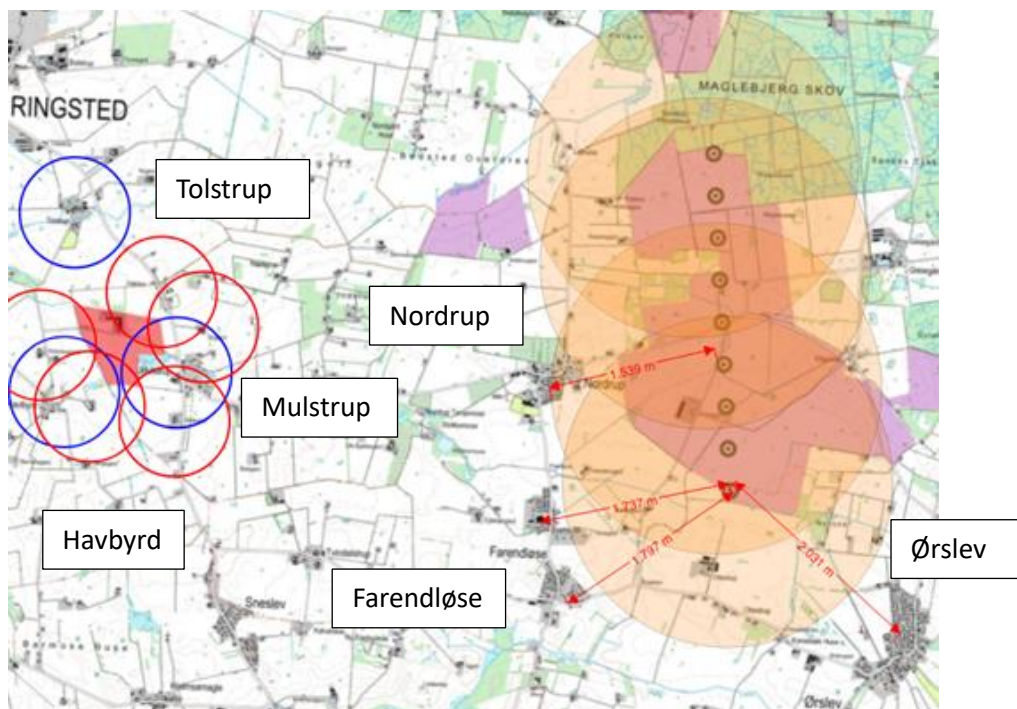
På baggrund af regeringens klimaudspil med 32 energiparker i Danmark har Kraka [5] netop udgivet en artikel som gennemgår de nuværende kompensationsordninger mulige forbedringer til ordningerne.

Konklusion:

Den samlede konklusion er, at der ikke eksisterer analyser af så omfattende et Vedvarende Energi projekt som Ringsted Go Green er. Der foreligger analyser på solcelleanlæg i størrelsesordenen 300 HA tilbage i 2021. Vindmølleparker med op til 4 vindmøller (på land) med en maks. højde på 150 m tilbage fra 2016. Der foreligger ingen sammenlignelige analyser af værditab for naboer til Power to X anlæg, da der ikke har været etableret anlæg, der er analyseret endnu.

Selvom der i VE- loven indgår regler for kompensation, vil der være ejendomme i udkanten af, hvor reglerne dækker, som vil miste værdi. Der er ikke tidligere opført et så omfattende Vedvarende Energi projekt i Danmark, og det er tydeligt for alle, at det vil have indflydelse på ejendommens vurdering i hele området.

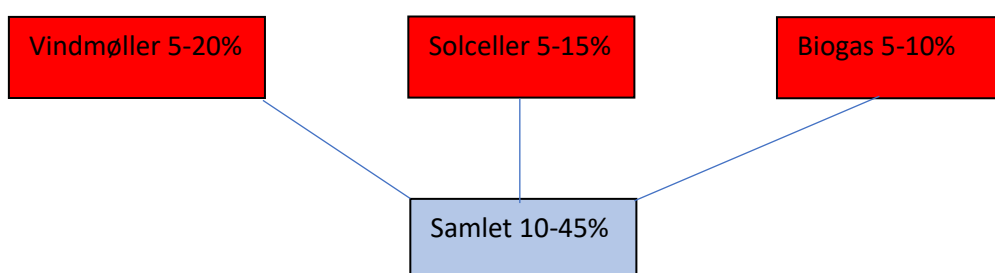
Nedenstående kort (figur 1) viser omfanget af ejendomme, der ligger indenfor en afstand af 1.500 m, til nærmeste vindmølle i området. Alle ejendomme i Nordrup og Farendløse ligger dog indenfor 2.000 m og der må her forventes at der vil være ejendomsværditab på op til 10%, som følge af vindmøller. Dele af Ørslev ligger indenfor 2.000 m mens andre dele af Ørslev ligger lige over 2.000 m fra vindmøllerne. I Mulstrup og Havbyrd er der angivet afstande med 500 m cirkler fra de nærliggende huse til biogasanlægget.



Figur 1 Udsnitkort over de berørte områder m. afstande til vindmøller og PtX anlæg

I Ringsted Go Green tilfældet er vindmøllerne højere (185 m) og der er samtidig 570 hektar solceller og et nærliggende biogasanlæg (PTX- anlæg), hvilket vil påvirke huspriserne yderligere negativt, end det er tilfældet i diverse analyser. Der er ikke tidligere lavet en konsekvensanalyse af værditab med så stort et projekt i Danmark.

Afstanden taget i betragtning til de berørte landsbyer, og ud fra det gennemgåede materiale (som dog ikke er helt sammenligneligt pga. væsentlig forskel i størrelsen på anlæggene analyseret og Ringsted Go Green (væsentlig større)), er det dog ikke urealistisk og dog meget lavt sat, at det samlet vil forholde sig som følger i Nordrup, Farendløse og Ørslev:



Biogasanlæggets placering ved Mulstrup vil medbringe lugtgener. Det har ikke været muligt at finde materiale som dokumenterer omfanget af ejendomsværditab i den forbindelse. Der vil dog her være boliger som fuldstændig mister deres værdi.

Med ovenstående konklusion opfordres Ringsted Kommune til at sikre sig, at der afsættes ressourcer til at lave valide undersøgelser af tab af ejendomsværdier som følge af Ringsted Go Green projektet, samt sørge for at der ydes den rette kompensation. Det er ikke rimeligt, at værdien af ejendomme skal falde i én del af kommunen, samtidig med at den samme del skal udholde de gener som Ringsted Go Green vil medføre. Valget af placeringen af Ringsted Go Green er ikke hensigtsmæssig, idet der er andre steder i kommunen, som ikke vil berøre nærliggende landsbyer i samme omfang.

Til beslutningen om, hvorvidt Ringsted Go Green skal gennemføres, bør konsekvenserne af ejendomsværditab indgå som beslutningsgrundlag og der bør kigges på bedre placeringer. Alt andet er uforsvarligt.

Referencer

[1] Artikel om Totalkredits finansieringsregler som følge af VE- projekter:

<https://denkorteavis.dk/2023/vindmoeller-stavnsbinder-husejere-banker-og-kreditforeninger-smaekker-kassen-i-og-nedskriver-boligens>

[2] Cowi analyse af konsekvenserne af vindmøllers placering tæt på ejendomme:

https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Vindenergi/vindmoeller_paavirkning_priser_beboelsesejendomme.pdf

[3] Wind Danmark artikel om bedømmelse af værditab:

<https://videnomvind.dk/svar-paa-rede-haand/taber-nabohuse-til-vindmoeller-i-ejendomsvaerdi/>

[4] Klimamonitor:

<https://klimamonitor.dk/nyheder/art9355768/VE-naboer-taber-flere-penge-end-staten-p%C3%A5l%C3%A6gger-i-kompensation>

[5] Kraka analyse af kompensationsordninger:

<https://kraka-advisory.com/sites/default/files/2023-11/Et%20forbedret%20kompensationssystem.pdf>