

Nye afgørelser om værditab

Af HENRIK SKOTTE

Politisk/økonomisk konsulent i Danmarks Vindmølleforening

Reglerne i VE-loven for hvordan vindmøllenaboernes eventuelle værditab skal vurderes, blev ændret ved årsskiftet 2013/14. Nu er det kun selve beboelsesejendommen, der skal vurderes, hvorimod det tidligere var hele ejendommen med alle omkringliggende jorder og også eventuelle erhvervsaktiviteter.

Danmarks Vindmølleforening har løbende fulgt Taksationsmyndighedens afgørelser siden denne særordning blev indført i 2009.

De første afgørelser fra Taksationsmyndigheden efter de nye regler tyder ikke på, at værditabet har ændret sig væsentligt. Gennemsnitsbeløbet efter de nye afgørelser ligger på mindre end 100.000 kr. og som hidtil, er det ikke særlig ofte, at Taksationsmyndigheden tilkender et værditab, hvis ejendommen befinder sig mere end omkring 800-900 meter fra nærmeste vindmølle.

De endnu relativt få afgørelser efter det nye system gør selvsagt sammenligningen med de gamle afgørelser en smule usikker, men giver dog et pejlemærke. Og noget tyder på, at vindmøllenaboens ejendom - i lighed med de gamle regler - skal være placeret relativt tæt på møllen og i en sårbar placering, før det eventuelle værditab har en væsentlig betydning i forhold til ejendommens samlede værdi.

Det gamle datagrundlag

Danmarks Vindmølleforenings analyse af det gamle værditabssystem bygger på mere end 800 afgørelser. Forsøgsmølleområder har ofte helt særlige karakteristika og er ikke medregnet. I enkelte almindelige projekter er der i nogle tilfælde ikke oplyst fx præcise afstande til møllen, og sådanne og andre særlige afgørelser er også udeladt af optællingen. Men omfanget og typen af disse udeladelser vurderes dog ikke at afvige fra det generelle billede. Samlet omfatter statistikken i alt 749 afgørelser fra i alt 69 projekter.

Gamle regler

Gennemsnitligt værditabsbeløb	113.734 kr.
Gennemsnitlig afstand til møllen (hvis værditab)	800 meter
Afslag (dvs. værditab = 0)	36 %
Beløb > 200.000 kr.	12 %
Beløb svarende til > 10 % af ejendomsværdi	17 %
Værditab med afstand > 1000 meter	14 %

Data fra nye afgørelser

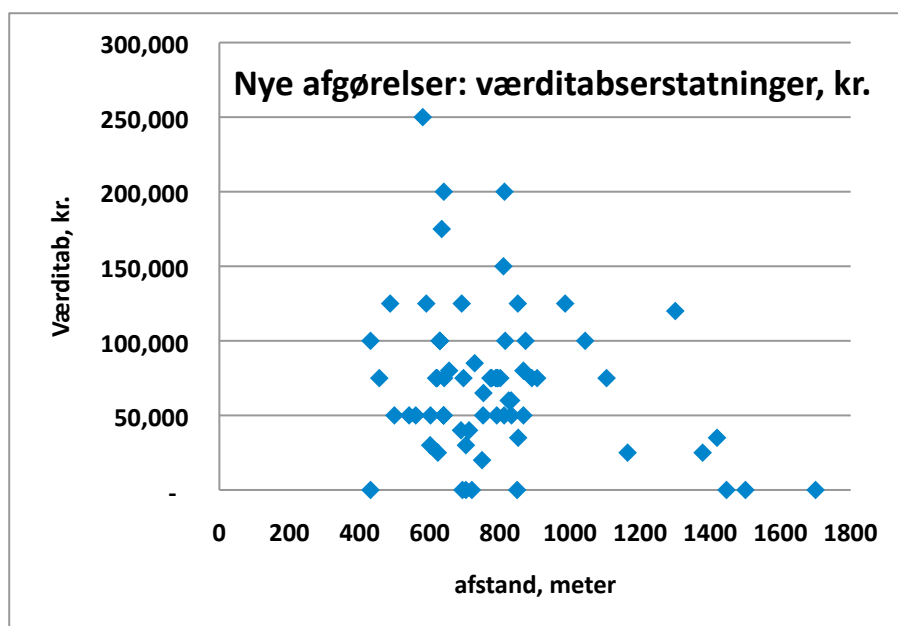
Indtil medio september 2015 har Taksationsmyndigheden offentliggjort i alt 70 værditabsafgørelser fra 9 projekter, der er omfattet af de nye regler, hvor kun beboelsesejendommen indgår i vurderingen. Tre (3) sager mangler oplysninger om afstande og er ikke medtaget i optællingen.

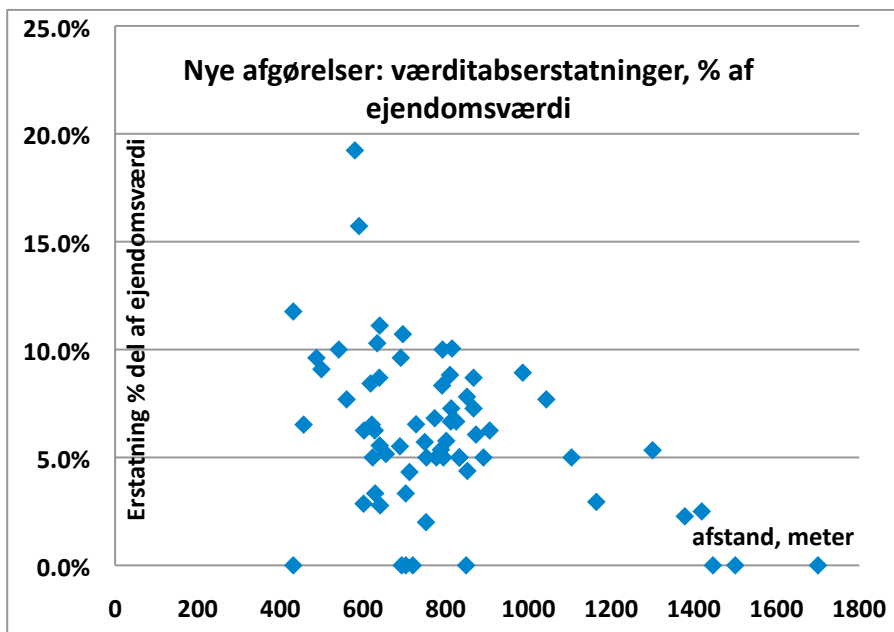
Nye regler (kun beboelsesejendom)

Gennemsnitligt værditabsbeløb	80.259 kr.
Gennemsnitlig afstand til møllen (hvis værditab)	768 meter
Afslag (dvs. værditab = 0)	13 %
Beløb > 200.000 kr.	2 %
Beløb svarende til > 10 % af ejendomsværdi	12 %
Værditab med afstand > 1000 meter	10 %

Foreløbig tyder de nye afgørelser på, at man som vindmøllenabo gennemsnitligt kan påregne et erstatningsbeløb på mindre end 100.000 kr. – hvis man altså tilkendes et værditab. Også afstanden til møllen er gennemsnitligt mindre end ved de gamle afgørelser. Der gives som hidtil kun relativt få større erstatningsbeløb og kun i få tilfælde, hvis ejendommen er placeret langt fra møllen.

På en enkelt parameter er der tydelig forskel på de to optællinger, nemlig antallet af afslag. Over tid er færre ansøgninger om værditab åbenbart blevet afvist. Ændringen skyldes dog næppe udelukkende de nye regler om beboelsesejendomme, som dog giver en tydeligere afgrænsning af vurderingen. Man kunne også gætte på, at Taksationsmyndigheden gennem årene måske er blevet mere tilbøjelig til give erstatning. Imidlertid er hovedforklaringen nok snarere, at Energinet - som administrerer ordningen - er blevet bedre til at oplyse om ordningen og forklare, hvornår og i hvilke placeringssituationer, der reelt kunne være mulighed for opnå et værditabsbeløb for en ejendom.





Mere detaljerede afgørelser – men logikken mangler fortsat.

Ved sammenligning med de første afgørelser er det tydeligt, at Taksationsmyndighedens begrundelser og forklaringer i afgørelsesteksterne er blevet mere udførlige og detaljerede over tid. Afgørelserne er simpelthen blevet længere igennem årene og en sådan tekst er i dag ofte på 5-6 sider.

Men generelt mangler ordningen stadig logik og konsekvens. I et af de nye projekter, hvor en række eksisterende møller nedtages for at gøre plads til det nye mølleprojekt, falder støjbelastningen faktisk for en af ejendommene. Men pudsigt nok konkluderer Taksationsmyndigheden alligevel at, "Ændringen vurderes ikke at have betydning for ejendommen værdi".

Faldet i støjbelastningen udgør 1,5 dB, men betyder angiveligt ikke noget for ejendommens værdi. Omvendt ved andre ejendomme i projektet betyder øgede støjbelastninger - også på mindre end 1,5 dB - et fald i ejendommens værdi. I værditabsordningens verden betyder øgede støjbelastninger altså et værditab, mens lavere støj omvendt ikke øger værdien for ejendommene.

Forklaringen på hvorfor et vedvarende energiprojekt skal tilskrives tabet, men ikke gevinsten, må søges hos de politikere, der opfandt og indførte ordningen.