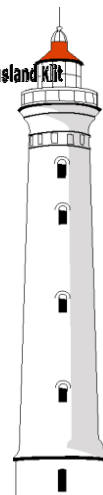


Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit

Klitten - 2018-07-05



Om den kommende taksationsproces – synspunkter og kommentarer

Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmslands Klit (SU) har forud for den forestående taksationsproces valgt at fremlægge synspunkter og kommentarer, bl.a. foranlediget af, at Energistyrelsen har udsendt et partsindlæg fra Vattenfall til dem, der kræver værditabsberetning grundet opstilling af kystnære møller.

Evt. partsindlæg skal indsendes inden den 12. juli 2018.

1. Om det nu foreliggende projekt for Vesterhav Syd – hvordan vil det påvirke vores område?

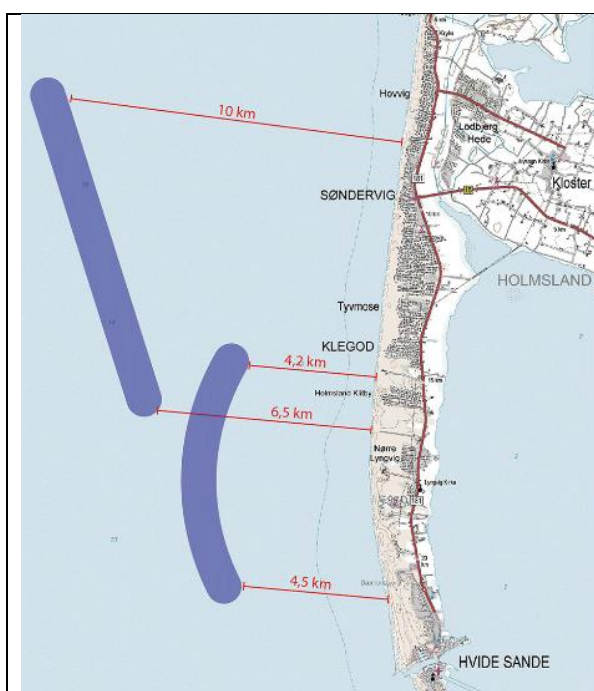
Fra statens VVM redegørelse er bl.a. anført følgende:

”De bærende karaktertræk i klitlandskabet vurderes ikke forenelige med store tekniske anlæg, særligt på grund af det småkuperede terræn og klithedens rumlige afgrænsning mod kysten, som de høje klitter langs kysten skaber”

”Både fra kysten og klitterne langs kysten vurderes møllerne at blive så markante i landskabsbilledet, at de vil tilføre landskabet en høj grad af forstyrrelse og resultere i en væsentlig påvirkning i hele nær- og mellemzonen.”

”Også fra de høje klitter vil havmøllernes kystnære placering betyde, at de vil være meget dominerende i landskabsbilledet. Herfra knytter oplevelsen sig til de vide udsigter over havet og på langs af kysten, der kan opleves fra dette højtliggende terræn.”

Vattenfall har valgt en projektudformning, som vist nedenfor:

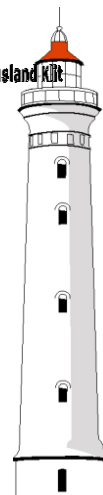


Vattenfall har valgt at placere de ca. 20 stk. 194 meter høje møller som 2 ”bananer”. Den æstetiske begrundelse fortaber sig i det uvisse!

Den økonomiske begrundelse er derimod åbenlys: Møllerne er placeret hvor vanddybden er mindst, så funderingsomkostninger minimeres.

Den visuelle ødelæggelse er til gengæld maksimal ved den meget kystnære placering og brug af hele den 15 km lange strækning fra VVM undersøgelsen til at placere møllerne.

Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit



Konklusion

Havmøllerne vil være totalt dominerende og ødelæggende for oplevelsen af vores område. Det gælder oplevelsen af det uberørte klit- og kystlandskab, det frie udsyn over havet samt oplevelsen af landskabet set fra vores sommerhusområde. Det er netop disse forhold, der gør vores område attraktivt både for os ejere og de mange turister, der besøger området og lejer vores huse.

Alle de vigtigste lokale aktører indenfor turisterhvervet har nu erkendt, at havmøller placeret tæt på land vil påvirke turisterhvervet negativt. Dette vil uvilkårligt påvirke ejendomspriserne i nedadgående retning, når områdets største naturkvaliteter ødelægges.

2. Om Vattenfalls undersøgelse af prisudviklingen på sommerhuse

Vattenfall har i deres partsindlæg refereret til en undersøgelse over prisudviklingen på sommerhuse, som firmaet selv har lavet. Vattenfall konkluderer på denne baggrund:

”Udbuddet for de kystnære havmølleparker blev afviklet i løbet af 2016 og koncessionsaftalen for Vesterhav Syd blev underskrevet 22. december 2016, hvilket hverken har påvirket salgspriserne eller antallet af solgte sommerhuse i området negativt i forhold til de andre sommerhusområder”

Vi læser Vattenfall’s tal på den måde, at den på landsplan generelle stigning i sommerhuspriser og antal solgte huse åbenbart ikke er slået igennem i samme omfang for området Hvide Sande-Søndervig sammenlignet med Vejers-Henne strand.

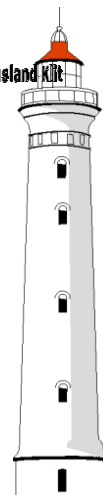
Fra 2016 til 2017 kan vi således se følgende udvikling:

Område	Antal solgte sommerhuse	M2 pris	Gennemsnitlig salgspris
Hv.Sande-Søndervig	+ 7 %	+12 %	+2,8 %
Vejers-Henne	+ 11 %	+ 23 %	+13,4 %

Konklusion

Beslutningen om Vesterhav Syd blev taget sidst på året 2016 og bredt kendt i offentligheden først i 2017, bl.a. med igangsætningen af værditabsprocessen. Vi ser en klar sammenhæng med offentlighedens viden om Vattenfalls projekt og den markant mindre stigningstakt i vores område netop fra 2016 til 2017. Tal fra 2018 kan ikke bruges som grundlag for statistik, da perioden ikke er sammenlignelig. I juni 2016 kom udmeldingen fra Statsministeren og Energiministeren: *”Man vil ikke have kystnære møller.”* Med tiltro til et sådant udsagn vil det måske være medvirkende til den beskudne stigning på 2,8 % i ejendomspriser i området Søndervig/Hvide Sande.

Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit



Vores konklusion passer med udsagn fra lokal ejendomsmægler anført nedenfor under 4.), hvoraf fremgår: ” Sommerhuspriserne stiger over hele landet, og man kan ikke udelukke, at de her sommerhuse kunne være steget endnu mere i værdi, forklarer Alfred Berg.”

SU er forundret over, at Vattenfall på eget initiativ har fremsendt undersøgelsen til Taksationskommissionen forud for de kommende besigtigelser og på den måde prøve at påvirke kommissionen, da det er Vattenfall, der skal udrede de erstatninger, som Taksationskommissionen kommer frem til. Vi betragter indlægget som subjektivt til understøttelse af Vattenfall's konklusioner.

3. Vattenfall har aldrig fremkommet med retvisende visualiseringer, der viser hvordan deres projekt vil påvirke vores område!

Vattenfall offentliggjorde deres projekt for Vesterhav syd i september 2016 efter en statslig udbudsrunde, hvor der bl.a. blev offentliggjort visualiseringer.

Ved det offentlige møde i Kloster den 6. februar 2016 fremviste Vattenfall visualiseringer, der skulle dokumentere, hvordan deres projekt vil påvirke ejendomme i området. Vattenfalls visualiseringer mødte voldsom kritik på og efter mødet.

(se bilag 1 og 2)

Opfattelsen var, at Vattenfall nedtonede det visuelle indtryk af møllerne i forhold til, hvordan de i virkeligheden vil fremstå. Ligeledes ønskede Vattenfall ikke at fremvise visualiseringer, der kunne vise, hvordan møllerne ville tage sig ud i baglandet. Netop et forhold, der er ganske væsentligt for sommerhusejerne.

SU har fremlagt egne visualiseringer og lavet sammenligninger med Vattenfalls visualiseringer for derved at underbygge de mangelfulde visualiseringer fra Vattenfall.

SU har påtalt overfor Energistyrelsen, at Vattenfalls ”officielt” fremlagte visualiseringer i henhold til værditabsbestemmelserne er ganske utilstrækkelige til, at de enkelte sommerhusejere har kunnet vurdere konsekvenserne. Energistyrelsen har ikke ville medvirke til at sikre en anstændig orientering om projektet igennem retvisende visualiseringer.

Vi har fået fremstillet objektive visualiseringer af uafhængige rådgivere, der er tæt på det billedmateriale, der nu bliver fremlagt ved taksationkommissionen. Desværre er det også vor opfattelse at virkelighen vil synes værre. (se bilag 1)

På grundlag af materiale fremlagt for Taksationskommission ved VesterhavNord har vi lavet et sammenlignende billedmateriale med officielle billeder fra Energistyrelse og Vattenfall. (se bilag 3)

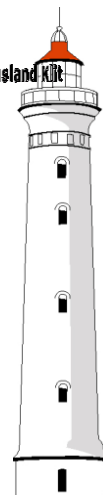
Forud for Taksationskommissionens besigtigelser vil hver enkelt ejer få et oplæg med visualiseringer, der forhåbentligt mere præcist beskriver konsekvenserne for deres ejendom.

Konklusion

Vattenfalls manglende vilje til at fremlægge retvisende visualiseringer har været medvirkende til at nedtone konsekvenserne af Vesterhav Syd. Ingen har kunnet se, hvordan virkeligheden bliver med de store kæmpemøller.

Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit

SU er overbevist om, at senest når møllerne står der, vil det påvirke ejendomspriserne negativt og yderligere forstærkes.



4. Hvad siger de lokale ejendomsmæglere og feriehusudlejere?

Vattenfall anfører i deres partsindlæg, at de lokale ejendomsmæglere ikke deler bekymringerne om faldende ejendomspriser som følge af havmøllerne. Vattenfall henviser til artikel fra TV Midtvest den 2. april 2018, hvoraf bl.a. fremgår:

"Det går strygende med sommerhussalget, og især her i påskedagene har der været travlt.

Hos mæglerne i Søndervig har de haft flere påske-fremvisninger end de plejer - og 2018 tegner til at blive et nyt rekordår. Vi havde en rigtig god påske i 2017, så er den her blevet endnu bedre, siger Lars Kvist, der er indehaver af EDC Søndervig. De købere vi er ude med nu, de begynder også at have optimismen med sig."

En anden lokal mægler udtale i samme artikel:

"Der er tryk på alle kedler. Vi har kørt ude hele påsken og haft flere mand i sving. Og der erbooket mange fremvisninger. Der er sågar også solgt godt, fortæller Kasper Palnov, ejendomsmægler, Estate Boligcenter Vestjylland."

Noget tyder på, at de tidligere optimistiske ejendomsmæglere begynder at blive lidt bekymret. I TV2 19. juni 2018 lyder det nu fra de samme firmaer:

Den lokale ejendomsmægler Alfred Berg fra Estate Ringkøbing udtaler nu.

"Man kan sagtens forestille sig, at havvindmølleparkerne er med til at trykke priserne, siger han til TV 2. Sommerhuspriserne i området er ellers steget de seneste år. Men en lav rente, nye regler for fast beboelse og et skattefradrag på 40.000 kroner er alt sammen noget, der i sig selv gavner sommerhussalget. Sommerhuspriserne stiger over hele landet, og man kan ikke udelukke, at de her sommerhuse kunne være steget endnu mere i værdi, forklarer Alfred Berg."

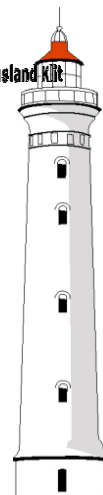
Også hos EDC Søndervig har man nu i juni 2018 set en effekt af havvindmøllerne.

"Jeg ved selvfølgelig ikke, hvor mange købere der bliver væk i dag. Men da det kom frem for et par år siden, var der flere købere, der sprang fra, siger mægler og indehaver Lars Kvist."

Vores oplevelse i SU er, at der er rigtig mange sommerhuse til salg i øjeblikket. Mange har været til salg længe, og der er mange eksempler på prisnedsættelser. SU er også bekendt med adskillige handler, hvor køber sprang fra, da man fik kendskab til havmøllerne.

Nogle af de lokale ejendomsmæglere har i deres købsaftaler i de sidste par år indføjet anmærkning om de kommende havmøller. Hvorfor det? For at advare køberne om, at møllerne kan påvirke ejendomspriserne og selv undgå at blive draget til ansvar for manglende information ved købet!

Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit



I modsætning til feriehusudlejerne har ejendomsmæglerne indtil nu holdt lav profil af forretningsmæssige årsager, mens alle de store feriehusudlejere klart har taget afstand fra havmøllerne og offentligt meldt ud, at der kan blive tale om en nedgang i overnattende gæster på mellem 10 og 20 %. Dette vil uvilkårligt påvirke priserne på sommerhuse negativt.

Af uvildige mæglerer fra Sjælland – Pernille Sams og Ivan Eltoft Nielsen er der anslået en nedgang på op til 20% af ejendomspriserne. For særlige Liebhaber ejendomme med fri udsigt over havet kan prisnedgangen blive større.

Ingen lokale mæglerer har omtalt, at der iflg. udenlandske undersøgelser evt. kan blive problemer med lavfrekvent støj, der har en større udbredelse over hav. Ingen ved, hvilke gener det vil give området og beboerne!

Hvad sker der, hvis mange sommerhuse sættes til salg samtidig på grund af gener?
Bliver bunden slået ud af markedet?

Konklusion

Vattenfalls henvisning til de lokale ejendomsmægleres optimisme holder overhovedet ikke. Enhver ejendomsmægler vil til enhver tid søge at ”booste” sin forretning op med optimistiske udmeldinger.

Af de seneste udmeldinger kan man se, at de lokale ejendomsmæglerer nu også er bekymrede!

5. Støjforhold

Der er bl.a. i VVM redegørelsen lavet støjberegninger for påvirkningen for Vesterhav Syd efter modeller fra 2005. Som vi læser denne redegørelse, vil møllerne ikke give anledning til støjgener for ejendomme tæt på kysten.

Vi har i SU erfaret, at der fra ekspertside er stillet spørgsmål ved, om det er den korrekte beregningsmetode vedr. støj, der anvendes. Vi bliver bekymrede, når der i svar fra Energiklagenævnet står anført:

”det skal understreges at støjbidrag fra kystnære havvindmøller ikke pt. er verificeret, men baseret på forudsætninger om tærskelafstande som efter Miljøstyrelsens opfattelse skal belyses nærmere.”

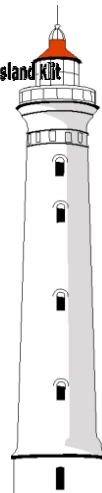
Konklusion

SU kan ikke forstå, at Taksationskommissionen kan tage stilling til evt. erstatning for støjforhold, når der er usikkerhed om beregningsgrundlaget!

Afslutning

SU har ovenfor fremført synspunkter og kommentarer, som kan tjene som inspiration og støtte forud for mødet med Taksationskommissionen. Vi forventer, at Taksationskommissionen forud for besigtigelserne fremlægger retvisende dokumentation overfor hver enkelt sommerhusejer, der klart beskriver og viser konsekvenserne af Vattenfalls projekt. Det er Vattenfall, der via konsulentfirma laver denne dokumentation. Energistyrelsen har ansvar for at materialet rummer fornøden information til at Taksationskommissionen kan behandle sagen.

Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit



Hvis det efterfølgende viser sig, at den dokumentation, som Vattenfall har fremlagt for Taksationskommissionen ikke har været korrekt, og som er grundlaget for kommissionens beslutning, kan man få genoptaget sin sag ved kommissionen. Det kan eksempelvis være, at når møllerne står der og er i drift giver de støjgener eller viser sig at fremstå anderledes i virkeligheden end vist på visualiseringerne.

Lovgrundlaget for de kommende besigtigelser kan man finde i loven om vedvarende energi, se link

<https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=167872>

På vegne af Forretningsudvalget

Thue Amstrup-Jørgensen

Formand

Sammenslutningen af sommerhusgrundejerforeninger på Holmsland Klit

Birkhøjen 52

8382 Hinnerup

Tlf.nr. 23 73 47 60

Email: tajconsult@mail.dk

Ps.: De vedhæftede bilag er for at klargøre teksten men kun til inspiration.