

Reviderad PM 2021-01-17 reviderad april 2021

– Granskning av Vindkraft i sikte – Hur påverkas fastighetspriserna vid etablering av vindkraft? En rapport från Svensk Vindenergi, september 2010

(om man går till Svensk Vindenergis hemsida är det den här rapporten som kommer fram om man söker på "fastighetspriser")

När det gäller frågan hur en vindkraftsanläggning påverkar övriga fastigheter inom påverkansområdet, finns en studie från september 2010 utförd av Ångpanneföreningen, en studie som enligt uppgift normalt ligger till grund för MPDs och domstolarnas ställningstaganden. I rapporten sägs:

Rapporten har tagits fram av det oberoende konsultföretaget ÅF med Tryggve Sigurdson som projektledare och Maria Lundberg, Eva Andersson, Karolina Selstam, Eric Lundberg och Christer Wilhelmsson som utredare. Mattias Wondollek har varit projektledare hos Svensk Vindenergi.

I Sverige utförs seriösa fastighetsvärderingar sedan lång tid tillbaka av fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna. Där finns krav bl a på ett etiskt förhållningssätt:

"Värderaren skall upprätthålla en oberoende och självständig ställning i förhållande till beställare av värderingsuppdrag.

Auktoriserade värderare har också åtagit sig att följa de regler för god värderarsed som antagits av Sektionen för fastighetsvärdering. Samtidigt krävs att man ansluter sig till en gemensam försäkring, som avser förmögenhetsskada till följd av fel eller försummelse vid värderingsverksamhet. För att upprätthålla kompetensen hos de auktoriserade värderarna har Samhällsbyggarna även ett krav på obligatorisk vidareutbildning om nio dagar under en treårsperiod."

Jag noterar att inte någon i den arbetsgrupp som arbetat med rapporten är auktoriserad värderingsman.

Jag noterar också att påståendet – det oberoende konsultföretaget ÅF – ungefär samtidigt med rapporten arbetade med utveckling av vindkraftsetableringen vid Brahehus, öster om Gränna, varför påståendet om "oberoende" inte är korrekt.

Den studie som ÅF utarbetat grundas på tre "typområden".

1. Öppna landskap.
2. Fritidsdominerad kustbygd
3. Inlandets glesbygd

1. Öppna landskap – Brönnestad/Eksbo i Trelleborgs kommun, Skåne län

Vindkraftsanläggningen Brönnestad/Eksbo i Trelleborgs kommun, Skåne län

Antal vindkraftverk: 4 (3 år 2001 + 1 år 2007)

Totalhöjd: 63 meter, (det nyaste verket 78 meter)

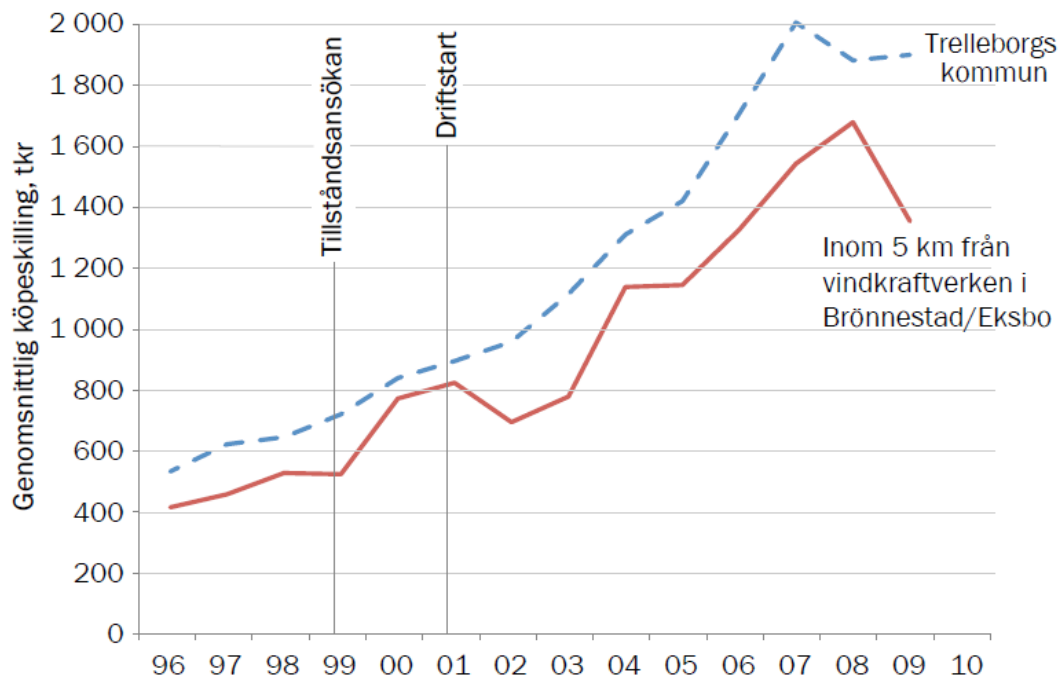
Ansökan inlämnad: 1999

Driftstart: 2001

Egen kommentar: Någon värdetidpunkt för värde före anläggningen redovisas inte – vilket torde strida mot god sed vid fastighetsvärdering. Det finns i sammanhanget två tidpunkter som är relevanta som värdetidpunkt. Värdetidpunkt 1 inträffar när samråd med sakägare inleddes eller om det skett tidigare, när planerna på anläggningen först offentliggjordes. Värdetidpunkt 2 inträffar när ev värdeförändring kan konstateras. Valet av värdetidpunkt 2 skall motiveras med objektiva skäl. Har man inte klart för sig vilka värdetidpunkter som värderingen hänvisar till kan man inte dra några slutsatser om värde eller värdeförändringar över huvud taget.

Den kurva som redovisas för värdeförändring i jämförelse med övriga fastigheter inom kommunen fig 5:3 påvisar tydliga negativa värdeförändringar när kv 4 med en totalhöjd om 78 m togs i drift.

671 husförsäljningar inom 5 km. Priser på småhus visar en nivå som är 18 procent lägre efter driftstart.



Figur 5:3 Småhusprisernas utveckling runt den studerade vindkraftsanläggningen jämfört med utvecklingen i kommunen som helhet.

2. Fritidsdominerad kustbygd – Allmag i Orust kommun, Västra Götalands län

Vindkraftsanläggningen på Allmag i Orust kommun, Västra Götalands län

Antal vindkraftverk: 1

Totalhöjd: 77 m

Ansökan inlämnad: 1999

Tillstånd: 2000

Bygglov: 2000

Driftstart: 2001

Egen kommentar: Någon värdetidpunkt för värde före anläggningen redovisas inte – vilket torde strida mot god sed vid fastighetsvärdering. Det finns i sammanhanget två tidpunkter som är relevanta som värdetidpunkt. Värdetidpunkt 1 inträffar när samråd med sakägare inleddes eller om det skett tidigare, när planerna på anläggningen först offentliggjordes. Värdetidpunkt 2 inträffar när ev värdeförändring ska konstateras. Valet av värdetidpunkt 2 skall motiveras med objektiva skäl. Har man inte klart för sig vilka värdetidpunkter som värderingen hänvisar till kan man inte dra några slutsatser om värde eller värdeförändringar över huvud taget.

Från ÅF:s utredning kan citeras (sid 32)

Under åren 1996-2010 har det totalt sålts 756 småhus inom 5 km från verket i Allmag. Försäljningspriset för området åren efter ansökningshandlingarna för verket lämnats in var 23 % lägre än Orust kommunsnitt jämfört med endast 12 % lägre åren innan.

756 husförsäljningar inom 5 km. Priser på småhus visar en nivå som är 23 procent lägre i samband med ansökningshandlingarna lämnades in jämfört med endast 12% lägre åren innan ansökningshandlingarna lämnades in.

3. Inlandets glesbygd – Råshön i Offerdal, Krokoms kommun, Jämtlands län

Vindkraftsanläggningen Råshön i Offerdal, Krokoms kommun, Jämtlands län

Antal vindkraftverk: 7 (+ 1, år 2009)

Totalhöjd: De 7 verken är 119 meter (det tillkommande verket har totalhöjd på 125 meter)

Ansökan inlämnad: 2002

Tillstånd: december 2002

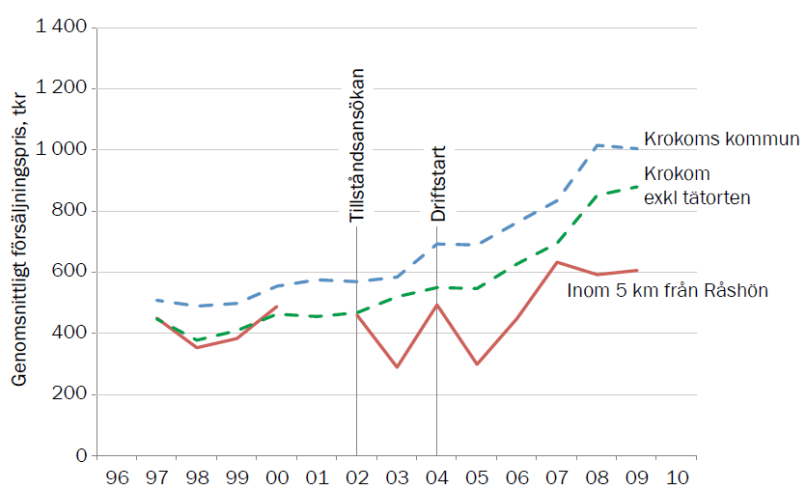
Bygglov: 2003.

Driftstart: 2004

Egen kommentar: Någon värdetidpunkt för värde före anläggningen redovisas inte – vilket torde strida mot god sed vid fastighetsvärdering. Det finns i sammanhanget två tidpunkter som är relevanta som värdetidpunkt. Värdetidpunkt 1 inträffar när samråd med sakägare inleddes eller om det skett tidigare, när planerna på anläggningen först offentliggjordes. Värdetidpunkt 2 inträffar när ev värdeförändring konstateras. Valet av värdetidpunkt 2 skall motiveras med objektiva skäl. Har man inte klart för sig vilka värdetidpunkter som värderingen hänvisar till kan man inte dra några slutsatser om värde eller värdeförändringar över huvud taget.

Som framgår av fig 5:14 finns en tydlig nedgång av fastighetspriserna efter såväl tillståndsbeslut som driftstart. Man ser också en tydlig nedgång 4-5 år före tillstånd – sannolikt när planerna på vindkraften offentliggjordes.

71 husförsäljningar. Priser på småhus visar en nivå som är lägre efter att bygglovet har lämnats in.



Figur 5:14 Småhusprisernas utveckling runt Råshön jämfört med utvecklingen i kommunen som helhet.

Egen sammanfattande kommentar

Den här rapporten svarar inte mot rimliga krav på en vetenskaplig studie. Den är utförd av ÅF som samtidigt arbetade som konsult för vindkraftsetableringar, bl a vid Brahehus öster om Gränna.

En intressant iakttagelse är den som beskrivs på sid 12.

”Resultatet visade att om vindkraftverken var synliga på framsidan av huset påverkade det priset negativt, och motsatt, om vindkraftverken var synliga från baksidan på huset så påverkade det försäljningspriset positivt.”

Är det möjligt att ett vindkraftverk på baksidan av huset kan påverka försäljningspriset positivt? Eller är det så att man fuskat med värdetidpunkten? – Dvs det blev inte så illa som man först befarade när projektet blev känt för allmänheten.

Ett sammanfattande omdöme om ÅF-studien:

- Den anger inte värdetidpunkt för värde innan vindkraftsprojektet var känt. Vilket medför att det inte går att dra några slutsatser av studien över huvud taget.
- Den anger inte huruvida marknaden (dvs köpare och säljare) var informerad om de nackdelar som vindkraften föranleder.
- Om man jämför jämförelseobjekten (typområdena) med den etablering som Holmen gått till samråd på kan man konstatera:
- Holmen avser att bygga tre vindindustriområden, med 30, 30 resp 17 vindkraftverk med en totalhöjd om vardera 290 m. Jag har svårt att se jämförelsen med Allmag i Orust med 1 verk om 77 m.
- Aktuella planerade anläggningar är inte jämförbara med de anläggningar som studerats. Jag har svårt att se jämförelsen med Råshön i Offerdal, en typisk avfolkningsbygd, med de industrizoner med ett stort antal vindkraftverk med en verkshöjd om ca 300 m.
- Hur de anläggningar som nu planeras, kan jämföras med anläggningarna vid Brönnestad/Eksbo är inte möjligt att förstå.
- Både köpare och säljare är idag (jämfört med 2001 – 2007) på ett helt annat sätt medvetna om de nackdelar som följer med vindindustri inpå knuten.
- Det går inte att värdera fastigheter ”generellt”. I studien sägs:

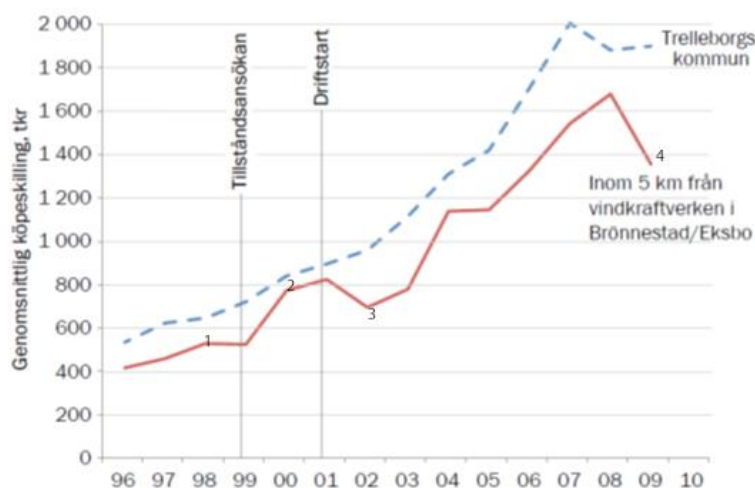
”En av studiens tydligaste slutsatser är att minskade fastighetsvärden beroende av vindkraft behöver bedömas individuellt för varje fastighet”. Sid 14

Det är nog den enda slutsats där jag delar ÅF:s uppfattning.

- Varje fastighet utanför samlad bebyggelse är specifik vad gäller läge, tekniskt utförande av hus, anläggningar och infrastruktur. Man kan naturligtvis jämföra äpplen och päron men värdet av den jämförelsen är – när man kommer till marknadsvärdet – lika med noll. Det är väl också ungefär där som värdet av ÅF:s studie hamnar om man ska bedöma den värdepåverkan som en ”modern” vindkraftsetablering medför på fastigheter inom påverkansområdet.
- Den slutsats som utredningen utmynnar i är felaktig och missvisande om man utgår från den statistik som presenteras i utredningen. Den kan möjligen förklaras av att utredningen är upplag så att det inte skulle vara möjligt att dra några slutsatser över huvud taget.

Sammantaget är slutsatsen från denna studie att det med de olika metoder och dataunderlag som använts i denna studie inte går att fastställa något entydigt samband mellan nya vindkraftsetableringar och prisutvecklingen på närliggande fastigheter. Detta trots flera olika angreppssätt. Eftersom studien gjorts med begränsade resurser och med ett begränsat djup i statistikunderlaget är det angeläget att studera frågan vidare.

- Även om rapportförfattarna har haft svårt att läsa innantill och att förstå innebörden av sitt eget material finns ytterligare brister – väsentliga och förklarande fakta som lätt kunnat redovisas och kontrolleras.



Figur 5:3 Småhusprisernas utveckling runt den studerade vindkraftsanläggningen jämfört med utvecklingen i kommunen som helhet.

Om man studerar fig 5:3 i rapporten finner man fyra intressanta brytpunkter (se ovan 1-4) som kan förklara den generella prispåverkan som anläggningen orsakar.

1. Sannolikt relevant värdetidpunkt 1. Här offentliggörs den planerade anläggningen.
2. Antagligen har antalet verk reducerats i förhållande till den ursprungliga ansökan. "Det blev inte så illa som vi först befarade".
3. Negativa erfarenheter från driftstid gör sig gällande.
4. Nytt högre verk (78 m), nya störningar.

Ett vedertaget krav på en fastighetsvärdering eller vetenskaplig studie är "Värderaren skall upprätthålla en oberoende och självständig ställning i förhållande till beställare av värderingsuppdrag". ÅF uppfyller inte det kravet. Rapporten är en partsinlägga utan något som helst bevisvärde. Om rapporten bevisar något, är det att de studerade anläggningarna haft en betydande prispåverkan på näraliggande fastigheter, och att den påverkan varierar över tid.

Den här studien gjordes 2010 på underlag från perioden 2001 – 2007. Studien avslutas med orden

"Eftersom studien gjorts med begränsade resurser och med ett begränsat djup i statistikunderlaget är det angeläget att studera frågan vidare".

Denna slutmening – som väl närmast får ses som en friskrivning från ansvar – har inte hörtsammats av Svensk Vindenergi. Den finns på företagets hemsida och den lär frekvent användas i tillståndsärenden, för att påvisa att anläggningarna inte har någon generell prispåverkan på näraliggande fastigheter.

Som ovan

Hans Kindstrand