



VINDMØLLEPROJEKTER

Retlige rammebetingelser og
kontraktmæssige handlemuligheder

Indholdsfortegnelse

Forord	5
Engelsk resume.....	7
1. Indledning og fokus	9
1.1 Baggrund og formål	9
1.2 Faser og tekniske anlæg.....	9
1.3 Tilgang, metode, retskildeanvendelse og afgrænsning.....	10
1.4 Retskildedefokus og -anvendelse	12
2. Retlige rammebetingelser	15
2.1 VE- loven	15
2.2 Øvrig energiretlig regulering	19
2.3 Arealanvendelsesorienteret regulering.....	22
2.4 Love, bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger	24
2.5 Regulering af fast ejendom	24
3. Kontrakt- og risikostyring	33
3.1 Overordnede hensyn og risici	33
3.2 Identifikation og forpligtelse af aftaleparter.....	34
3.3 Begrænsning af omkostninger og risiko	34
3.4 Kontraktens form og detaljeringsgrad	35
3.5 Standardkontrakter.....	37
3.6 Juridisk risikovurdering	37
4. Kontrakter i udviklingsfasen	39
4.1 Brugsretsftale med lodsejer.....	39
4.2 Projektudviklingsftale	45
4.3 Nedtagningsftaler/køberetsftaler	47
5. Kontrakter i etableringsfasen	51
5.1 El og -anlægsarbejder	51
5.2 Vindmøller – levering og installation.....	53
6. Kontrakter i driftsfasen.....	57
6.1 Fælles driftsftale	57
6.2 Serviceaftale.....	59

7.	Konklusion	63
8.	Kilder	67
8.1	Bøger.....	67
8.2	Artikler og internet	67
8.3	Retspraksis og administrativ praksis	68
8.4	Lovgivning og direktiver	69
8.5	Bekendtgørelser, vejledninger og agreed documents.....	71
8.6	Lovforarbejder	72

Forord

Dette kandidatspeciale er udarbejdet med henblik på at opnå titlen cand.jur. ved Aalborg Universitet. Lektor, ph.d., skoleleder Ulla Steen har været vejleder under skriveforløbet, og hun takkes for sine indsigtfulde perspektiveringer samt sin udviste fleksibilitet i forbindelse med det lidt koncentrerede skriveforløb.

Forfatteren har i en årrække rådgivet om juridiske forhold vedrørende vindmøller i en dansk såvel som international kontekst. Billederne på forsiden er fra vindmølleprojekter i Sverige, Spanien og Brasilien.

Referencer til bøger og internetkilder er lavet efter OSCOLA¹-systemet med få skønsmæssige tilpasninger.² Det præciseres, at henvisninger til fodnoter før punktum henviser til forudgående sætning, mens henvisninger til fodnoter efter punktum henviser til forudgående afsnit.

Aarhus, den 25. januar 2015

Lasse Yde Holst

¹ University of Oxford, Faculty of Law, 'Oxford University Standard for Citation of Legal Authorities' (4. udgave, Hart Publishers 2012) <<http://www.law.ox.ac.uk/publications/oscola.php>> (besøgt 10. januar 2015).

² Bog: "Forfatter, 'titel' (udgave, forlag) sidehenvielse." Internet: "Forfatter, 'titel' (øvrige oplysninger herunder eventuel udgivelsesdato) <internet-adresse> (besøgsdato) sidehenvielse hvis mulig."

Engelsk resume

Development, Construction and Operation of Wind Farms

Regulatory Framework and Contractual Possibilities

Wind power is according to the Danish Energy Agency one of the most obvious renewable energy sources in Denmark, as the climate conditions compared to most other European countries are more favourable for electricity production³. Today, wind power makes the largest share of the total electricity demand when comparing Denmark to any other country in the world⁴. Denmark's continuous focus on renewable energy (excluding, however, the period from 2001-2008), together with a recent global credit crush and the installation of greater and more expensive wind turbine generators, drives a professionalization of the Danish onshore wind development sector. The identification and improvement of risk, cost and revenue elements are a vital part of the professionalization, and one of the key instruments in securing this purpose are contracts and the securing of rights therein.

This master thesis identifies, analyses and assesses the regulatory framework and the project developer's contractual possibilities when developing, constructing and operating a Danish onshore wind farm.

The regulatory framework establishes the core potential for the project developer in the form of the feed-in-tariff, but the regulatory framework also makes a very complex legal context for the development, construction and operation of the wind farm. Therefore, the thesis' chapter two treats essential parts of the public and private law, as well as case law, applicable to a majority of wind farm projects. The regulatory framework is, thereafter, operationalised in a chapter on contract management and risk management for project developers. Those chapters combined outline the regulatory and practical possibilities and barriers for the drafting of contracts and, thus, form basis for the final chapters considering the identification, analysis and assessment of essential contracts and contractual terms in wind farm projects.

The land rights contract is the singular most important contract for the project. The contract establishes the primary property rights of the wind farm, such as land rights for positioning of equipment, roads, crane pads, cables and blade crossings (in Danish, vingeoverslag). It is possible to register the contract in the land register, whereby the rights of the project developer are protected from third party interests. The thesis analyses a high

³ Danish Energy Agency, 'Wind Turbines in Denmark' (2009) <http://www.ens.dk/sites/ens.dk/files/dokumenter/publikationer/downloads/wind_turbines_in_denmark.pdf> (besøgt 29. December 2014).

⁴ Ellen Margrethe Basse, 'Vedvarende energi – de lovgivningsmæssige rammebetingelser' (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2011) s. 37.

court decision from 2008⁵, which on the face of it may have unfortunate consequences as to the validity of the land rights contract in certain situations. However, the thesis concludes that the case leaves a narrow precedent.

The operation, maintenance and service agreement is another key contract to the project developer, as it optimises the revenue, regulates/minimises costs and reduces risks in the period of operation of the wind turbines. Most wind turbine owners as well as the financing banks prefer long term service obligations from the turbine manufacturer and, currently, 10-15 years of full service seem to be the market standard. The service agreement is based on the manufacturer's 'standard agreement', requiring the project developer to scrutinise the carve outs in the equipment scope, the conditions of the contractual guarantees, the full service 'exclusions' and the manufacturer's limitations of liability.

Overall, the contracts allow the project developer to meet complex and diverse regulatory requirements by securing obligations of third parties. The ideal contract is in most cases only hindered by the lack of bargaining power, which may be caused by project developer's inexperience, shortage of knowledge or the mere fact that the counter party sets a too high price to meet a specific demand of the project developer. The successful development of a Danish onshore wind farm undoubtedly requires skill, persistency and some luck – and even with all that, a strict focus on the regulatory framework, contract management, risk management and intelligent contracting are essential for any project developer.

⁵ UfR 2008.2047V.

1. Indledning og fokus

1.1 Baggrund og formål

Udviklingen og etableringen af et vindmølleprojekt er en langvarig og risikofyldt proces, der involverer myndigheder, leverandører, jordejere, naboer, rådgivere og finansieringsgivere med flere. Det er ikke mindst myndighedsbehandlingen, der forlænger udviklingsprocessen, og projektudvikleren bliver kontinuerligt mødt med problemstillinger, som ultimativt kan hindre realiseringen af vindmølleprojektet. Samtidig udgør udviklings- og etableringsomkostningerne for en enkelt vindmølle uden videre kroner 25 millioner, og der er tale om væsentlige beløb, idet vindmøller ofte opstilles i grupper af tre vindmøller eller flere. Projektudvikleren har derfor et udpræget behov for at afdække og begrænse risici og omkostninger samt at skabe og forøge indtægtsmuligheder i forhold til alle interessenter og aktører. Kontrakten benyttes i bestræbelserne på at tilgodese disse behov og udgør det væsentligste juridiske instrument for projektudvikleren.

Projektudvikleren kan være professionel eller udgøres af en eller flere lodsejere (typisk landmænd), der planlægger at stille vindmøller op på egen jord. Endvidere kan projektudvikleren udgøres af en gruppe eksisterende vindmølleejere, der arbejder for at opnå myndighedsgodkendelse til opstilling af vindmøller, typisk under offentligretlig forudsætning af, at deres eksisterende og mindre producerende vindmøller nedtages.

Dette speciale foretager en identifikation, analyse og vurdering af projektudviklerens kontraktmæssige handlemuligheder ved gennemførelsen af landbaserede vindmølleprojekter i Danmark. Behandlingen omfatter en identifikation af og redegørelse for de retlige rammebetingelser for projektudvikleren, og i hvilket omfang projektudvikleren i kraft af kontraktlige værktøjer og til dels tingsretlige regler er i stand til at afdække og begrænse væsentlige risici og omkostninger samt skabe og forøge indtægtsmuligheder.

I dette første kapitel uddybes specialets ramme og metode, herunder indledningsvist med en kort introduktion til hvad gennemførelsen af et vindmølleprojekt indebærer.

1.2 Faser og tekniske anlæg

Gennemførelsen af et vindmølleprojekt kan opfattes som en tidsperiode, der indledes ved projektudviklerens udpegning af en potentiel placering til vindmølleprojektet og slutter, når vindmøllerne er taget ned, og jorden er reetableret (med mindre realiseringen af vindmølleprojektet ikke forinden blev afbrudt).

Gennemførelsen af et landbaseret vindmølleprojekt kan opdeles i tre faser:

- ✦ I udviklingsfasen fastlægges placeringen af vindmølleprojektet, og projektudvikleren søger at opnå alle nødvendige offentligretlige godkendelser og tilladelser samt alle formueretlige rettigheder til etableringen og driften af vindmølleprojektet. Projektudvikleren skal også i denne fase gennemføre værditabs- og køberetsordningen, der behandles nærmere i afsnit 2.1.
- ✦ I etableringsfasen klargøres, leveres og opstilles alle nødvendige tekniske anlæg. Anlæggene omfatter typisk vindmøller, koblingshus (der huser blandt andet transformeranlæg, som sikrer, at elektriciteten kan eksporteres i rette form til elnettet), SCADA⁶-anlæg (overvågning af vindmøller), lysmarkering (til lufttrafik), fundamenter, kabler (som nedgraves), kranpladser (stabiliseret underlag til kraner) samt veje, der sikrer, at alle vindmøller kan tilgås.
- ✦ I driftsfasen skal vindmøllerne producere mest muligt strøm til lavest mulige omkostninger, og til mindst mulig gene for naboer til vindmølleprojektet og med højst muligt udbytte for samfundet.

Faserne lader sig ikke skarpt adskille i praksis, ikke mindst fordi de fleste af kontrakterne indgås i udviklingsfasen. Inddelingen kan dog medvirke til at overskue vindmølleprojektet som en proces og benyttes derfor også som opdelingen for behandlingen af kontrakterne i vindmølleprojektet (kapitel 4-6).

1.3 Tilgang, metode, retskildeanvendelse og afgrænsning

Specialet er overordnet opbygget af tre dele: Et kapitel om de retlige rammebetingelser for projektudviklerens handlemuligheder (kapitel 2), et kapitel om kontrakt- og risikostyring i vindmølleprojekter (kapitel 3) samt tre kapitler om væsentlige kontrakter i vindmølleprojektet fordelt på henholdsvis udviklings-, etablerings- og driftsfasen (kapitel 4-6). Herunder uddybes begrundelsen for denne opbygning.

Forudsætningen for projektudviklerens gennemførelse af et vindmølleprojekt udgøres af en række retlige rammebetingelser, der omfatter alle juridiske muligheder og barrierer for udviklingen, etableringen og driften af vindmølleprojektet. De retlige rammebetingelser kan inddeles i den offentligretlige og privatretlige regulering, der samlet set er ganske forskelligartet, og som fastsætter kriterier for

⁶ Forkortelse for *supervisory control and data acquisition*.

blandt andet tilskud, placering af vindmølleprojektet (herunder myndighedsgodkendelsen), projektudviklerens mulighed for sikre rettigheder samt projektudviklerens forpligtelser i forhold til lokalsamfundet. Disse betingelser udgør ligeledes de overordnede retlige rammer for projektudviklerens handlemuligheder. Kapitel 2 foretager på den baggrund en gennemgang af den væsentlige regulering med fokus på hovedtræk og en række overordnede problemstillinger. Dette vil omfatte:

- ✦ VE-loven⁷, som understøtter etableringen og produktionen af vedvarende energi. Loven fastsætter regler om værditabsberedning og køberet til vindmølleprojektets naboer og fastsætter et fast pristillæg til den af vindmøllerne afsatte strøm.
- ✦ Øvrig energiretlig regulering af relevans, herunder spørgsmål om bevilling og udbud, nettoafregning, godkendelses- og certificeringsordninger, luftfartsafmærkning samt nettilslutning og drift.
- ✦ Arealanvendelsesorienteret lovgivning, som regulerer placeringen (og driften) af vindmøller i forhold til miljø-, natur- og landskabshensyn.
- ✦ Omtale af love, bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger i forhold borgerens ret og pligt.
- ✦ Regulering af fast ejendom med fokus på tingsretlig sikring af projektudviklerens rettigheder. Dermed behandles panteretlige forhold blandt andet ikke, der er rettigheder, som *finansieringsgiveren* stifter over projektudviklerens (vindmølle ejerens) faste ejendom, virksomhed eller løsøre.

Indenfor den ovennævnte retlige ramme søger projektudvikleren at forvalte sine handlemuligheder optimalt for at afdække og begrænse risici og omkostninger samt skabe og forøge indtægter. Dette sker som nævnt ved brug af kontrakterne, der udgør den formueretlige kontekst for udviklingen, etableringen og driften af vindmølleprojektet. Forinden de enkelte kontrakttyper gennemgås i kapitel 4-6, vil kapitel 3 præsentere en række generelle forhold om kontrakt- og risikostyring, da disse forhold har generel relevans for projektudvikleren på tværs af kontrakttyperne. Kapitel 3 identificerer indledningsvist en række hensyn og risici, som generelt forudsættes at være væsentlige for projektudviklere i vindmølleprojekter. På den baggrund præsenteres en indføring i en række forhold vedrørende kontrakt- og risikostyring, som projektudvikleren kan anvende for at sikre og fastholde rettighederne i vindmølleprojektet under samtidig hensyntagen til den gældende regulering.

⁷ VE står for vedvarende energi. Alle lovforkortelser er generelt præciseret i kapitel 8.

I kapitlerne 4-6 foretages en identifikation, analyse og vurdering af en række væsentlige kontrakttyper og –betingelser på baggrund af de overordnede retlige rammebetingelser og generelle kontraktlige betragtninger. Omfanget af kontrakter er ikke udtømmende og omfatter således ikke forsikringsaftaler, rådgiveraftaler og eventuelle overdragelsesaftaler.

Som eksempler på kontrakttyper i de ovennævnte projektfaser kan i *udviklingsfasen* nævnes brugsretsaf-talen med lodsejeren, som har til formål at sikre de es-sentielle formueretlige rettigheder for etableringen af vindmølleprojektet. I *etab-leringsfasen* er kontrakten med vindmølleproducenten væsentlig, da leverancen kan udgøre 80 % af de samlede udviklings- og etableringsomkostninger. Endelig er servicekontrakten naturligvis væsentlig i *driftsfasen*, da driften af vindmøllen udgør forudsætningen for vindmølleprojektets indtægter.

Specialet afgrænses til større landbaserede vindmøller og omhandler ikke kyst-nære vindmøller/havvindmøller (offshore) eller husstands-vindmøller. Disse vind-mølle typer har i forhold til større landbaserede vindmøller et andet tilladelsesre-gime samt typisk et andet grundlag for afregning, og offshore vindmøllerne vil indeholde større kompleksitet i forhold til levering og etablering. Dette medfører endvidere, at kontrakterne adskiller sig væsentligt fra de større landbaserede vindmøller.

Hensigten er, at specialet fremstår som en operationel juridisk vejledning. Dette indebærer navnlig, at analyser og vurderinger er kortfattede, samt at generelle beskrivelser af lovbestemmelser og bekendtgørelser i vidt omfang er udeladt. Til gengæld forsøger specialet at behandle alle væsentlige forhold inden for de valgte rammer, om end specialet ikke gør sig nogen illusion om at repræsentere en egentlig udtømmende behandling af emnet.

1.4 Retskildedefokus og -anvendelse

De primære kilder i specialet udgøres af love, bekendtgørelser udstedt med hjemmel i love, domme, forarbejder og vejledninger. Projektudvikling af vindmøl-leprojekter er et område, der løbende udsættes for lovmæssige ændringer. Grun-den skal måske findes i lovgivers evige søgen efter en 'optimal' balance mellem hensynet til grøn energi (og i de senere år også selvforsyning) og heroverfor hensynet til vindmøllenaboerne. De tilbagevendende lovmæssige ændringer kan endvidere være grunden til, at den juridiske litteratur om projektudvikling er særdeles sparsom. Dette sætter en naturlig grænse for omfanget af inddragnin-gen af akademiske kilder, dog således at den juridiske litteratur er inddraget, hvor generelle juridiske retsområder er behandlet.

Specialet refererer til internetkilder fra såvel private som offentlige aktører, og det bemærkes, at den kildemæssige værdi heraf naturligvis er begrænset. Hovedparten af disse henvisninger har dog også det formål, i lyset af specialets operationelle fokus, at henvise til yderligere information om det pågældende emne. I forhold til offentlige aktører som ministerier og styrelser må det i øvrigt formodes, at oplysninger, som myndighederne vælger at offentliggøre på internettet, er udtryk for den enkelte myndigheds fortolkning af gældende ret. Projektudvikleren må derfor ved at handle i strid med disse fortolkninger være beredt på (i hvert fald i nogle tilfælde) at blive mødt med stævning, eller være forberedt på selv at stævne myndigheden for at få ret⁸.

--0--

Efter den forudgående beskrivelse af specialets ramme og opbygning, følger herunder i kapitel 2 en behandling af de retlige rammebetingelser for vindmølleprojekter og dermed for kontraktindgåelsen. Der indledes med VE-loven, som udgør en af de væsentligste retskilder, da loven fastsætter pristillægget til elproduktion fra vindmøller.

⁸ Hvilket forudsætter, at projektudvikleren har retlig interesse i at stævne den pågældende myndighed.

2. Retlige rammebetingelser

2.1 VE- loven

2.1.1 Baggrund

VE-loven blev indført i 2008 med formålet om blandt andet at fremme produktion af vedvarende energikilder og nedbringe afhængigheden af fossile brændstoffer, sikre forsyningssikkerheden og reducere udslippet af CO₂ og andre drivhusgasser.⁹ Således blev bestemmelser heri samlet fra særligt elforsyningsloven, og ordningerne om køberet og værditab blev indført, hvilke omtales nedenfor. VE-loven er efterfølgende ændret flere gange, hvor den mest relevante lovændring i forhold til vindmøller blev vedtaget af Folketinget den 30. maj 2013¹⁰. Lovændringen viderefører linjerne fra 2008-loven men indeholder en række væsentlige præciseringer hertil.

I dette speciale er særligt VE-lovens §§ 6-12 relevante vedrørende værditabsordningen, §§ 13-17 om køberetsordningen samt §§ 35 a og 54-55 om udbetaling af pristillæg. Disse tre områder gennemgås nedenfor, dog i en omvendt kronologisk rækkefølge i forhold til VE-loven.

2.1.2 Pristillæg

VE-loven fastsætter, at der ydes et pristillæg ud over markedsprisen for den producerede og herefter afsatte elektricitet. Pristillægget er afgørende for projektudvikleren, også selv om det kun ydes i en forholdsvis begrænset periode, da vindmølleprojektet ellers næppe vil være rentabelt at opføre i lyset af de nuværende lave elpriser.

Pristillægget ydes i en periode, der dækker summen af en elproduktion i 6.600 timer med vindmøllens installerede effekt (fuldlasttimer) og en elproduktion på 5,6 MWh per kvadratmeter rotorareal, jf. VE-lovens § 35 a, stk. 2. Det svarer typisk til 5-10 års elproduktion med pristillæg ud af vindmøllens samlede levetid på 20-30 år. Pristillægget udgør 25 øre per kilowatttime, jf. VE-lovens § 35 a, stk. 3, men ydes således at pristillægget og markedsprisen for elafregningen tilsammen ikke overstiger 58 øre per kilowatttime. Markedsprisen på elektricitet er i dag i gennemsnit cirka 20 øre per kilowatttime¹¹, og loftet på 58 øre finder således ikke anvendelse for nuværende.

⁹ Forslag til Lov om fremme af vedvarende energi (2008/1 LSF 55), punkt 1 samt lovforslagets § 1, stk. 1.

¹⁰ Lov nr. 641 af 12/06/2013.

¹¹ Danmarks Vindmølleforening, 'Månedsmagasinet Naturlig Energi' (januar 2015) s. 5.

Foruden pristillægget ydes en godtgørelse på 2,3 øre per kilowatttime, der i udgangspunktet gælder i hele vindmøllens levetid. Klima-, energi- og bygningsministeren kan dog efter forelæggelse for et af Folketinget nedsat udvalg fastsætte, at godtgørelsen skal nedsættes eller bortfalde, jf. VE-lovens § 43, stk. 3.¹²

Det er en forudsætning for udbetaling af ovennævnte pristillæg eller andre ydelser efter VE-loven, at en række milepæle er opfyldt i forhold til køberets- og værditabsordningen, jf. VE-lovens § 54. Projektudvikleren kan dog ikke omvendt slutte, at et afkald på disse ydelser medfører, at projektudvikleren kan undlade at gennemføre køberets- og værditabsordningen. Ordningerne er lovpligtige, og projektudvikleren risikerer i så fald sanktioner i overensstemmelse med VE-lovens kapitel 10 om påbud og straf. Samtidig vil projektudvikleren formentlig risikere civile retlige erstatningskrav. Problemstillingen er eksempelvis relevant såfremt, at vindmølleprojektet har opnået støtte jf. § 3, stk. 3 i 'VE til proces'-loven, da der herefter ikke kan opnås pristillæg efter VE-loven, jf. VE-lovens § 43, stk. 4. Tilskud under 'VE til proces'-ordningen finder dog begrænset anvendelse i sædvanlige vindmølleprojekter, der typisk er rene elproduktionsanlæg med henblik på eksport til elnettet. 'VE til proces'-ordningen betinges af, at der sker en omdannelse af procesenergi (fossil energi) til vedvarende energi eller fjernvarme.

Pristillæg i VE-loven finansieres via den såkaldte PSO¹³-ordning, som energiforsyningsvirksomheder er pålagt at opkræve hos elforbrugerne til at dække omkostninger til elproduktion fra vind og biomasse samt forskning og udvikling inden for elområdet, jf. elforsyningslovens § 8.

2.1.3 Køberetsordningen

I overensstemmelse med VE-lovens §§ 13-17 er en projektudvikler¹⁴ pligtig til at udbyde ejerandele svarende til 20 % af vindmølleprojektet til vindmølleprojektets naboer (et 'VE-udbud'). Dette sker ofte i selskabsformerne interessentskab (I/S), kommanditselskab (K/S) eller partnerselskab (P/S), der i det følgende vil benævnes som vindmøllelauget uanset selskabsform¹⁵. Vindmøllelauget ejer i de fleste

¹² Energistyrelsen angiver dog selv, at godtgørelsen ydes i vindmøllens levetid i Energistyrelsen, 'Vindmøller i Danmark' <http://www.ens.dk/sites/ens.dk/files/undergrund-forsyning/vedvarende-energi/vindkraft-vindmoeller/vindmoellepjece_til_net.pdf> (2009) s. 26.

¹³ Forkortelse for Public Service Obligations.

¹⁴ 'Vindmølleopstiller' jf. VE-lovens terminologi.

¹⁵ Fælles for disse selskabsformer er, at de er skattemæssigt transparente. For K/S'et og P/S'et kan hæftelsen endvidere begrænses, mens dette ikke er tilfældet for I/S'et. VE-loven forhindrer alene offshore vindmølleprojekter i at benytte interessentskabsformen jf. VE-lovens § 13, stk. 5, med begrundelsen at risikoen (med rette) vurderes som værende større for havvindmølleprojekter (jf. for-

vindmølleprojekter mindst 1 vindmølle, og projektudvikleren vil råde over de andele, som ikke bliver afsat ved VE-udbuddet. VE-udbuddet skal ske til kostpris og vil i mange tilfælde udgøre en attraktiv køberet for vindmølleprojektets naboer. Ejerandelene udbydes til en pris beregnet ud fra en produktion på 1.000 kWh per år per andel, jf. VE-lovens § 14, stk. 4. Udbuddet skal ske til personer over 18 år i den kommune, hvor vindmøller opstilles, dog således at personer med bopæl indenfor 4,5 kilometer fra de enkelte vindmøller, har fortrinsret til at erhverve 50 andele hver.

Der er som udgangspunkt pligt til at offentliggøre et af Finanstilsynet godkendt prospekt, når værdipapirer udbydes til offentligheden, og udbuddet overstiger EUR 1.000.000, jf. §§ 23 og 44 i værdipapirhandelsloven. Disse prospektregler finder i udgangspunktet også anvendelse på andele, som er udbudt under køberetsordningen. Reglerne er direktivbaserede¹⁶ og derfor har lovgiver ikke kunnet undgå, at reglerne også finder anvendelse under køberetsordningen. Værdipapirhandelsloven finder dog alene anvendelse på 'omsættelige værdipapirer', jf. lovens § 2, stk. 1, nr. 1, herunder aktier i selskaber. I en række sager har Finanstilsynet således efter en konkret vurdering udtalt, at andele i et kommanditselskab og i et interessentskab ikke var 'omsættelige værdipapirer'¹⁷ og at førnævnte prospektregler derfor ikke fandt anvendelse.¹⁸

Køberetten udgør et voldsomt indgreb overfor projektudvikleren, der har projektrisikoen frem til opnåelsen af byggetilladelsen eller tilsvarende (hvor udbuddet tidligst kan ske jf. VE-lovens § 13, stk. 6). Omvendt vil mange projektudviklere formentlig også erkende, at køberetten er med til at sikre den lokale opbakning til vindmølleprojektet, hvilket tillige var formålet med ordningen¹⁹.

2.1.4 Værditabsordningen

Efter VE-lovens §§ 6-12 skal en projektudvikler erstatte skade på omkringliggende beboelsesejendomme. Bestemmelserne finder anvendelse på fast ejendom,

arbejderne til loven, Forslag til Lov om ændring af lov om fremme af vedvarende energi, lov om elforsyning og ligningsloven (2012/1 LSF 135).

¹⁶ Prospektdirektivet, direktiv 2003/71/EF som ændret ved direktiv 2010/73/EU.

¹⁷ For selskaber vil dette blandt andet afhænge af, om der er indsat omsættelighedsbegrænsninger i selskabets vedtægter. Projektudvikleren bør dog være særlig opmærksom, såfremt udbuddet sker i aktiebaserede selskaber som et aktieselskab eller et partnerselskab jf. henvisningen til netop aktier i værdipapirhandelslovens § 2, stk. 1, nr. 1.

¹⁸ Se blandt andet lovforarbejder til værdihandelsloven, 'til § 2' (LFF 1995-11-09 nr. 71) samt Finanstilsynet, 'Orientering om samspillet mellem alternativ finansiering og den finansielle regulering' <<https://www.finanstilsynet.dk/~media/Tal-og-fakta/2013/Crowdfunding.ashx>> (besøgt 28. december 2014) s. 17ff.

¹⁹ Forslag til Lov om fremme af vedvarende energi (2008/1 LSF 55) 'til § 13'.

der lovligt kan anvendes til permanent eller midlertidig beboelse og omfatter således både helårsbeboelse, sommerhuse og andre fritidsboliger.²⁰

Klima-, energi- og bygningsministeren har nedsat Taksationsmyndigheden, der træffer afgørelse om værditabets størrelse på baggrund af fysiske, individuelle besigtigelser, før vindmøllerne etableres. Der har i nyere tid været en række sager, hvor domstolene har forhøjet Taksationsmyndighedens afgørelse om værditabserstatning.²¹ Det er uheldigt – både for boligejere, der kan være i tvivl om, de har modtaget tilstrækkelig erstatning – og for projektudviklere, der må leve med en vis stævningsrisiko. Projektudvikleren kan begrænse denne risiko ved at indgå frivillige aftaler med boligejerne om værditabserstatningen, hvilket VE-loven giver mulighed for, jf. lovens §§ 7, stk. 1 og 9, stk. 7.

Ud fra et forsigtighedsprincip bør projektudvikleren anmode ejeren af en erstatningsberettiget ejendom om at indhente sin eventuelle pantavers samtykke til at modtage betalingen med frigørende virkning. Problemstillingen udspringer af Justitsministeriets pantebrevsformular A, punkt 4, der fastsætter, at pantet omfatter erstatningssummer. Pantaversamtykket bør dermed generelt indhentes for enhver erstatning, som projektudvikleren aftaler med boligejere og bør om muligt fastslås i kontrakter desangående. Forarbejderne til VE-loven²² – både i 2008 og i 2013 – antyder, at projektudvikleren ikke har pligt til at kontrollere Tingbogen forinden udbetalingen, men dette synes ikke at harmonere med retspraksis²³ og det faktum, at det er forholdsvis simpelt og nu tillige gratis²⁴ at undersøge Tingbogen via www.tinglysning.dk.²⁵

Et erstatningsansvar kan endvidere pålægges på grundlag af naboretten, hvilket særligt vil omfatte ikke-beboelsesejendomme, der ikke omfattes af værditabsordningen. Imidlertid har Højesteret fastslået, at der ikke gives naboerstatning for vindmøller, der opføres i overensstemmelse med gældende miljølovgivning,

²⁰ Lovforarbejder i Forslag til Lov om ændring af lov om fremme af vedvarende energi, lov om elforsyning og ligningsloven (2012/1 LSF 135), 'til nr. 4, § 6'.

²¹ I UFR 2014.1863V blev erstatningen for en liebhaverejendom forhøjet fra kr. 250.000 til 500.000, og i U 2014.59V blev erstatningen forhøjet fra kr. 100.000 til kr. 250.000.

²² Lovforarbejder i Forslag til Lov om ændring af lov om fremme af vedvarende energi, lov om elforsyning og ligningsloven (2012/1 LSF 135), (til nr. 4, § 6 om værditabet) samt Forslag til Lov om fremme af vedvarende energi (2008/1 LSF 55) 'til § 6'.

²³ UFR 1991.226Ø.

²⁴ Lov om ændring af lov om retsafgifter, tinglysningsafgiftsloven og lov om tinglysning (lov nr. 519 af 28/05/2013).

²⁵ Se endvidere Ellen Margrethe Basse, 'Vedvarende energi – de lovgivningsmæssige rammebetingelser' (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2011) s. 300f og Skatterådets afgørelse i SKM2010.229.SR.

herunder afstandskrav og støjregler.²⁶ Der er dog næppe domme, efter indførelsen af værditabsordningen, hvor der har været procederet med henvisning til naboretten. Det kan derfor ikke helt afvises, at der efter de naboretlige regler eller på øvrige erstatningsretlige grundlag kan rejses berettigede krav om erstatning for tab fra ikke-beboelses-ejendomme, herunder forringelse af jagtmuligheder, rekreative områder eller vindmæssig skygge fra andre vindmøller.²⁷

2.2 Øvrig energiretlig regulering

2.2.1 Baggrund

Der er udover VE-loven også anden energiretlig regulering, som har væsentlig indflydelse på projektudviklerens handlemuligheder. Reguleringen omfatter både muligheder og begrænsninger for projektudvikleren, der således fastlægger retligheder og præceptive krav i forbindelse med vindmølleprojektets udvikling, etablering eller drift.

Reguleringen behandles kort herunder og omfatter bekendtgørelser om nettoafregning, godkendelses- og certificeringsordninger, luftfartsafmærkning samt nettilslutning og drift. Indledningsvist omtales dog en særlig bestemmelse i elforsyningslovens § 10, der kan finde anvendelse på større vindmølleprojekter (i dag svarende til 7-8 vindmøller).

2.2.2 Bevilling og udbud (elforsyningslovens § 10)

I overensstemmelse med § 10 i elforsyningsloven kræver drift af elproducerende anlæg med en kapacitet på over 25 MW bevilling fra klima-, energi- og bygningsministeren. Det fremgår af forarbejderne²⁸ til bestemmelsen, at anlæg, der består af mindre, sammenkoblede anlæg, betragtes som ét anlæg ved fastlæggelse af bevillingsgrænsen. Dermed kan større vindmølleprojekter blive omfattet af bevillingspligten, dog formentlig efter karakteren af sammenkoblingen og ejerskabet af de enkelte vindmøller.

Bestemmelsen kræver særlig opmærksomhed både som følge af bevillingspligten i sig selv men også som følge af forsyningsvirksomhedsdirektivet, der specifikt angiver, at bevillingshavere (jf. § 10 i elforsyningsloven) er omfattet af direkti-

²⁶ UfR 2009.2680H, hvor naboretlige tålegrænse således ikke var overskredet. Dommen er endvidere omtalt af Ellen Margrethe Basse, 'Vedvarende energi – de lovgivningsmæssige rammebetingelser' (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2011) s. 297. Se endvidere Peter Pagh i UfR 2012B.94/2 med kritik af Ellen Margrethe Basse i det netop refererede afsnit.

²⁷ Se UfR 2010.714H om forringelse af jagtmuligheder ved etablering af vindmøller ved en ekspropriation i 2004, der dog ikke tog stilling til værditabsordningen i VE-loven og ikke tilkendte ejendoms-ejeren erstatning.

²⁸ Forslag til lov om elforsyning (1998/1 LSF 234) ('til § 10').

vet, jf. direktivets bilag II. Dette vil i særdeleshed have konsekvenser i forhold til kontraktindgåelsen med vindmølleleverandøren, da leverancekontrakten beløbsmæssigt vil overstige tærskelværdierne og dermed være genstand for offentligt udbud. Et udbud er tids- og omkostningskrævende for projektudvikleren, og da der i dag kun er to vindmølleleverandører, som opererer i Danmark (jf. afsnit 2.2.4 nedenfor), vil udbuddet ofte være overflødig.²⁹

2.2.3 Nettoafregning

En undertiden overset mulighed er, at en vindmølle kan tilsluttes direkte i elinstallationen hos ejeren – typisk landmænd – hvorefter den direkte forbrugte el (opgjort på timebasis) bliver fritaget for en række væsentlige afgifter. Der modtages ikke pristillæg af den nettoafregnede el, jf. VE-lovens § 55, men bestemmelsen er ikke til hinder for, at der udbetales pristillæg på overskudsproduktionen, som normalt udgør den væsentligste del af produktionen. Nettoafregning forudsætter, at kriterierne i nettoafregningsbekendtgørelsen³⁰ opfyldes (og at netselskabet er rimelige med sin betaling for at afregne på timebasis).

2.2.4 Godkendelses- og certificeringsordninger

Større vindmøller, som opstilles i Danmark, skal certificeres i overensstemmelse med § 5 i bekendtgørelse om teknisk certificeringsordning for vindmøller³¹ og dermed overholde en række nærmere specificerede europæiske standarder, jf. bekendtgørelsens §§ 3 og 5. Endvidere skal alle større vindmøller projektcertificeres i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 7, hvilket er en individuel godkendelse i forhold til vindmølleprojektets placering. Endelig skal vedligeholdelse og service fortages af en certificeret eller godkendt virksomhed, jf. bekendtgørelsens § 9, stk. 2.

Ejeren skal kontraktligt sørge for, at vindmølleleverandøren og –serviceoperatøren er forpligtet til at leve op til disse krav. Særligt typecertificeringerne er omfattende og dyre, og selve anvendelsen af vindmøllen er, jf. bekendtgørelsens § 4, betinget af opnåelsen af disse certificeringer. Myndigheder kan også udstede påbud og kræve vindmøllerne standset, såfremt vindmøllen drives i strid med bestemmelserne i bekendtgørelsen, jf. bekendtgørelsens § 14, stk. 3-4.

²⁹ Det kan dog ikke afvises, at en tredje leverandør ville byde på større projekter og derved bekostede tekniske ændringer i vindmøllen og certificeringer, som er påkrævet for en vindmøllens tilslutning og drift i Danmark.

³⁰ I overensstemmelse med § 3 i nettoafregningsbekendtgørelsen.

³¹ BEK nr. 73 af 25/01/2013.

Det er forholdsvis enkelt at undersøge om en vindmølle eller et vindmølleprojekt er henholdsvis type- og projektcertificeret, da certificeringerne skal publiceres jf. bekendtgørelsens § 12 og derfor bør fremgå af hjemmesiden for Energistyrelsens Godkendelsessekretariat for Vindmøller.³² Det fremgår også, at alene Vestas Wind Systems A/S og Siemens Wind Power A/S har typegodkendte (større) vindmøller, der opererer i Danmark.

2.2.5 Luftfartsafmærkning

I overensstemmelse med luftfartslovens § 67 a skal et vindmølleprojekt anmeldes til Trafikstyrelsen, og opførelsen af vindmølleprojektet må ikke påbegyndes før end, at Trafikstyrelsen har godkendt dette ved attest. Som regel sker det på betingelse af, at vindmøllerne lysafmærkes, men Trafikstyrelsen kan principielt også kræve vindmøllernes højde nedsat. Lysafmærkningen skal indgå i de kontraktlige forpligtelser for vindmølleleverandøren og –serviceoperatøren i overensstemmelse med Trafikstyrelsens bestemmelser om luftfartsafmærkning af vindmøller³³.

2.2.6 Nettilslutning og drift

Efter § 4 i nettilslutningsbekendtgørelsen er netselskaber forpligtede til at føre elnettet frem til vindmølleprojektet. En forudsætning herfor er dog, at projektudvikleren skal stille sikkerhed (eksempelvis en bankgaranti) for, at vindmølleprojektet opføres. Forpligtelsen udgør en væsentlig omkostningsmæssig fordel for projektudvikleren, der således alene (foruden bankgarantien) skal bekoste udstyr til fastsættelse af korrekt spændingsniveau og parkinterne elarbejder (transformere og kabler mellem de enkelte vindmøller). Denne bestemmelse er særlig for netop landbaserede vindmøller, og tilsvarende bestemmelser findes ikke for solcelleanlæg, biogasanlæg og offshore vindmøller.

Endvidere gælder en række tekniske forskrifter med hjemmel i stærkstrømlovgivningen, hvilke dog ikke omtales nærmere her, idet disse alene har begrænset betydning i forhold til kontrakterne i vindmølleprojektet. Dog skal det nævnes, at ejeren af vindmøllen har pligt til at antage en driftsleder med de kvalifikationer, som er nødvendige for at sikre en forsvarlig drift og vedligeholdelse af vindmøllen jf. stærkstrømsbekendtgørelsen, "Drift af elforsyningsanlæg", afsnit 5.

³² Energistyrelsens Godkendelsessekretariat for Vindmøller, 'Teknisk certificeringsordning for konstruktion, fremstilling, opstilling vedligeholdelse og service af vindmøller' <<http://www.vindmoellegodkendelse.dk/>> (besøgt 1. januar 2015).

³³ Bestemmelser for Civil Luftfart BL 3-11.

2.3 Arealanvendelsesorienteret regulering

2.3.1 Planer og miljørapporter

Som det fremgår af ovennævnte, er kravene i VE-loven og den øvrige gennemgåede energiretlige regulering omfattende. Alligevel er det langt overskyggende problem for projektudvikleren at få godkendt vindmølleprojektet i overensstemmelse med den nedennævnte regulering om arealanvendelsen, herunder fordi godkendelsen afhænger af kommunalbestyrelsens indstilling til vindmølleprojektet (hvilken typisk er korreleret med lokalsamfundets indstilling til vindmølleprojektet).

Den arealanvendelsesorienterede regulering spænder vidt fra internationale, unionsbaserede og nationale miljøregler. Væsentlige dele heraf er omfattet i planloven, der med supplerende bekendtgørelser forsøger at varetage en koordineret afvejning af miljø-, natur-, landskabs- og nabointeresser. Retningslinjerne for etablering af vindmølleprojekter tilvejebringes typisk ved kommune- og lokalplaner, og vedtagelsen af planer er betingede af forudgående inddragelse af borgere og interesserede myndigheder. Kommunen skal vurdere om en ansøgning vedrørende et konkret vindmølleprojekt falder ind under de gældende planer, eller om planerne skal ændres, og om der er behov for landzonetilladelse, jf. planlovens § 35.³⁴ Lokalplaner er i modsætning til kommuneplaner umiddelbart bindende for borgerne.

Vindmølleprojekter er i praksis VVM-pligtige i overensstemmelse med § 1, stk. 2 i VVM-bekendtgørelsen, jf. bekendtgørelsens bilag 1, nr. 38. VVM-pligten indebærer, at der skal foretages en vurdering af projektets virkninger på miljøet. Bestemmelsen gælder kun for vindmøller, der overstiger 80 meter i *totalhøjde*, men da alene vindmøllers *rotordiameter* i dag typisk overstiger 110 meter, finder reglen de facto anvendelse for alle fabriksnye vindmøller.

En kommune har pligt til at tilvejebringe en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Dette omfatter i praksis vindmølleprojekter.³⁵ Konsekvensen er, at der – ud over VVM-redegørelsen – skal udarbejdes en miljøvurdering i overensstemmelse med bilag 4, punkt 3, litra i, jf. miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1, der finder anvendelse på kommuneplaner og –tillæg samt lokalplaner. Derfor udarbejdes VVM-redegørelsen og miljø-

³⁴ Ellen Margrethe Basse, 'Vedvarende energi – de lovgivningsmæssige rammebetingelser' (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2011) s. 131 og 133.

³⁵ Se blandt andet Naturstyrelsen, 'Vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller' (2015) <http://naturstyrelsen.dk/media/131731/vejledning_06012015_web.pdf> (besøgt 13. januar 2015) s. 35.

vurderingen typisk i en samlet miljørapport, der omfatter kravene efter de gældende love og bekendtgørelser.

Lokalplanerne udarbejdes efter modtagelsen af en ansøgning om etablering af et vindmølleprojekt og vil dermed sjældent "ligge klar" i kommunerne. Baggrunden skal formentlig findes i, at der er væsentlige omkostninger forbundet ved tilvejebringelsen af miljørapporter, og at kommunalbestyrelsen kan forlange, at projektudvikleren yder kommunen teknisk bistand til lokalplanens udarbejdelse, herunder afholder omkostninger til udarbejdelse af miljørapporten.

Efter gennemførelsen af høringer af relevante parter og myndigheder kan kommunen beslutte at vedtage kommuneplantillæg og lokalplan, hvor der er tillagt kommunen en margin for skøn.

I vindmølleprojekter vil der i udgangspunktet være krav om landzonetilladelse³⁶, men lokalplanen kan indeholde vilkår for den såkaldte bonusvirkning, jf. planlovens § 15, stk. 4, hvorefter landzonetilladelsen er indeholdt i lokalplanen.

Kommunen vil ofte fremsætte krav om begrænsning af antallet af timer med skyggekast³⁷ på omkringliggende ejendomme. Affekterne heraf kan mindskes ved en teknisk anordning i vindmøllen (automatisk skyggestop), der standser vindmøllen i typisk ganske få timer om året. Endvidere vil kommunen i forbindelse med planerne ofte stille krav om kontrollerende støjtests efter idriftsættelsen samt om fjernelse af fundamenter ned til 1 meter efter ophørt drift. Der er ikke i Danmark et generelt krav om, at der stilles sikkerhed af projektudvikleren/vindmøllelejereren herfor som eksempelvis i Tyskland.

De nærmere vilkår for vindmølleplanlægningen og herunder lovgivning vedrørende placeringshensyn er meget omfattende og skal ikke omtales yderligere her. Der kan dog henvises til vindmøllebekendtgørelsen og vindmøllevejledningen, der fastligger nogle overordnede forhold vedrørende planlægningen af vindmølleprojekter.³⁸

³⁶ *Ibid.* s. 36.

³⁷ *Den skygge som fremkommer på ejendomme, når solen står lavt på himlen og afbrydes af vingerne på vindmøllen.*

³⁸ *Se endvidere Vindmøllerejseholdets opstilling af en række væsentlige placeringshensyn: Miljøministeriet, 'Vindmøllerejseholdet' <<http://naturstyrelsen.dk/planlaegning/planlaegning-i-det-aabne-land/vindmoeller/vindmoellerejseholdet/>> (besøgt 31. december 2014).*

2.3.2 Anmeldelse efter byggelovgivningen

Efter tilvejebringelsen af plangrundlaget skal vindmølleprojektet anmeldes til kommunen, inden opstillingen kan påbegyndes, jf. bygningsreglementet 2010 (BR-10), kapitel 1.5, stk. 1 nr. 4 (der juridisk set er en bekendtgørelse, jf. afsnit 8.5). Ved anmeldelsen vedlægges alle nødvendige tilladelser og oplysninger om de arbejder, der skal iværksættes – herunder:

- ✦ VVM-tilladelse.
- ✦ Dokumentation for overholdelse af støjkrav jf. støjbekendtgørelsen.
- ✦ Eventuel tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

Med mindre at kommunen reagerer herpå inden 2 uger fra anmeldelsen, jf. BR-10, kapitel 1.5, stk. 2, kan byggearbejdet herefter påbegyndes.

2.4 **Love, bekendtgørelser, cirkulærer og vejledninger**

Det bemærkes generelt, at væsentlige dele af reguleringen for vindmølleprojekter er baseret på bekendtgørelser og i enkelte tilfælde, vejledninger. Bekendtgørelser er i udgangspunktet bindende for alle borgere ligesom love, men det er dog under forudsætning af, at den enkelte bekendtgørelse er udstedt med hjemmel i lov, jf. legalitetsprincippet. Bekendtgørelser udstedes af en minister med hjemmel i loven, mens vejledninger (og cirkulærer) ikke altid kræver lovhjemmel. En vejledning skaber til gengæld ikke ret og pligt for borgerne men vil i mange tilfælde være bindende overfor myndigheder³⁹. I praksis har det derfor kun sjældent betydning for projektudvikleren, om reguleringen er fastsat ved lov, bekendtgørelse eller i en vejledning.⁴⁰

2.5 **Regulering af fast ejendom**

2.5.1 Indledning

I det følgende behandles den privatretlige regulering af fast ejendom med fokus på sikringen af rettigheder ved tinglysning. Reguleringen er væsentlig for projektudvikleren, da projektudvikleren kan sikre væsentlige rettigheder mod indgreb fra kontraktpartens kreditorer og aftaleerhververe. Rettighederne udgør således en sikring mod kontraktpartens dårlige økonomiske forhold og til dels illoyale adfærd, der fører til, at kontraktparten ikke opfylder sine forpligtelser i overensstemmelse med den indgående kontrakt.

³⁹ Efter udtrykkelig hjemmel i lov eller ved udstedelse som følge af et over-/underordningsforhold inden for en myndighed.

⁴⁰ Ellen Margrethe Basse, 'Vedvarende energi – de lovgivningsmæssige rammebetingelser' (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2011) s. 66f.

Reguleringen af fast ejendom kan generelt afgrænses som ejeres og andre rettighedshaveres ret til udnyttelse af og rådighed over fast ejendom. Dette omfatter i udgangspunktet både den privatretlige og offentligretlige regulering af anvendelsen af den faste ejendom (og overlapper derfor med afsnit 2.3 om den arealanvendelsesorienterede regulering) samt eksempelvis forurening fra og af fast ejendom, ekspropriation og hævd med videre.⁴¹ Fokus er herunder på private, aftalemæssige rettigheder, som kan sikres på jordarealer til fordel for projektudvikleren. Afsnittet er forholdsvist omfattende, da reglerne byder på en lidt vanskelig sondring mellem brugsrettigheder og servitutter, der ikke helt er afklaret i retspraksis. Det er måske overraskende i lyset af, at væsentlige dele af den behandlede regulering ikke har været ændret i årtier. Endvidere behandles emnet generelt indgående, da eventuelle mangler typisk har alvorlige konsekvenser for projektudvikleren. Mangler opdages således sjældent før vindmøllerne skal etableres og kan herefter hindre den fortsatte etablering/drift, salg eller finansiering. Til sammenligning afskærer klage- og søgsmålsfristen i planlovens §§ 58 og 62 efterfølgende sager vedrørende myndighedsafgørelser, herunder lokalplaner.

I det følgende analyseres (i) begrebet fast ejendom, (ii) hvilke frivillige rettigheder i form af servitutter og brugsrettigheder, der kan stiftes over fast ejendom, (iii) prioritetsbeskyttelsen i Tingbogen, (iv) en række væsentlige forhold i stiftelsen af rettigheder over fast ejendom samt endelig (v) kort om tinglysningsafgifternes indflydelse på projektudviklerens handlemuligheder.

2.5.2 Begrebet fast ejendom

Fast ejendom er ikke et entydigt defineret begreb på tværs af love og skal herunder fastlægges i henhold til særligt tinglysningsloven, der i lovens 'del I' regulerer tinglysning vedrørende fast ejendom og herunder sikringen af private rettigheder over fast ejendom.⁴²

Tinglysningslovens § 10 forudsætter ved tinglysningen af et privat dokument, at den faste ejendom kan bestemmes (individualiseres). Dette opfyldes hovedsageligt og i praksis af matrikelbetegnelsen (matrikelnummer og ejerlav), der reguleres i udstykningsloven.⁴³ Udstykningsloven definerer endvidere begrebet 'samlet fast ejendom', der forstås som ét matrikelnummer eller flere matrikelnumre, som

⁴¹ Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, 'Fast ejendom: Rådighed og regulering' (Forlaget Thomson, GadJura, 2. udgave, København, 2003) s. 7ff og 13.

⁴² Carsten Munk-Hansen, 'Fast ejendom Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse' (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2010) s. 23ff.

⁴³ Peter Mortensen, 'Digital tinglysning – rettigheder over fast ejendom' (Forlaget Thomson, 4. udgave, København 2007) s. 49f.

er forenede ifølge notering. Tinglysningsloven indeholder til gengæld ikke en definition af fast ejendom (dog § 19 som behandles nedenfor), og det var først med UfR 2007.3084H⁴⁴, at det blev endeligt fastlagt, at en vindmølle, boltet til et støbt fundament, skal anses som en bygning, der er en del af den faste ejendom i henhold til tinglysningsloven.

Den faste ejendom består således af et jordareal indenfor sine matrikulære grænser og omfatter bygninger (herunder vindmøller og koblingshus) og i nogle tilfælde løsøre, når løsørets tilknytningsforhold til ejendommen har en vis fasthed og varighed (jf. blandt andet princippet i tinglysningslovens § 38).⁴⁵ En bygning på lejet grund kan endvidere få "eget ejendomsblad" i Tingbogen og behandles som selvstændig fast ejendom i tinglysningsmæssig henseende, jf. tinglysningslovens § 19.

Der kan dermed stiftes rettigheder over fast ejendom som (i) et jordareal bestående af et eller flere matrikler, (ii) et jordareal omfattende vindmøller og øvrige bygninger eller som (iii) en vindmølle på et lejet jordareal. Alle tre afgrænsninger af fast ejendom er relevante i forhold til vindmølleprojekter, for eksempel (i) ved sikring af vingeoverslag og kabelrettigheder (der ikke er omfattet af fast ejendoms-begrebet), (ii) på udstykkede vindmølleparceller og (iii) hvor der tinglyses rettigheder i vindmøllen, når vindmøllen står på lejet grund.

2.5.3 Servitutter og brugsrettigheder

En ejer af fast ejendom kan frivilligt indskrænke sin ejendomsret til fordel for en projektudvikler. Projektudvikleren kan i kraft af en sædvanlig kontrakt med ejeren af den faste ejendom opnå ret over den faste ejendom og kræve sin ret på et obligationsretligt grundlag, som omtalt nedenfor under afsnit 3.2. Kontrakten skal dog i udgangspunktet tinglyses for, at projektudviklerens rettigheder beskyttes mod ekstinktion af kreditorer og godtroende aftaleerhververe, jf. tinglysningslovens § 1, stk. 2.

⁴⁴ *Sagen omhandlede en overdragelse af en del af en fast ejendom under udstykning, der udgjorde 225 m² og var vurderet til kr. 50.000. Ifølge skødet udgjorde købesummen dog kr. 4,6 mio. for jordareal såvel som vindmøllen. Efter tinglysningsafgiftslovens § 1, nr. 1, skal der betales afgift for tinglysning af ejerskifte af fast ejendom, hvilket i dag udgør til kr. 1.660 og 0,6 % af ejerskiftesummen jf. tinglysningsafgiftslovens § 4, stk. 1 og stk. 2 (og som omtalt i afsnit 2.5.10). Afgiftsmyndigheden pålagde køber at betale tinglysningsafgift af hele købesummen, mens Køber fastholdt, at ejerskiftesummen blev udgjort af kr. 50.000 (jordarealet). Højesteret fandt, at vindmøllen var bestemt til varig forbliven på grunden, og at vindmøllen derfor måtte anses som en bygning, der er en del af den faste ejendom. Da den faste ejendom omfatter jordareal som vindmølle skulle der således betales tinglysningsafgift af hele købesummen.*

⁴⁵ Carsten Munk-Hansen, 'Fast ejendom Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse' (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2010) s. 23ff samt Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, 'Fast ejendom: Rådighed og regulering' (Forlaget Thomson, GadJura, 2. udgave, København, 2003) s. 13ff.

I Tingbogen kan denne type rettigheder over fast ejendom registreres som servitutter eller brugsrettigheder, der begge er byrder.⁴⁶ Det er nødvendigt at sondre mellem servitutter og brugsrettigheder, da lovgivningen behandler begreberne forskelligt, jf. afsnit 2.5.6 - 2.5.9 nedenfor. En servitut (eller en deklaration⁴⁷) defineres i nyere praksis og litteratur som en på særligt grundlag hvilende ret til at udøve en *begrænset* rådighed over en fast ejendom (rådighedsservitut) eller kræve opretholdt en tilstand på denne (tilstandsservitut).⁴⁸ Til forskel herfra adskiller brugsrettigheder sig derved, at brugsrettigheder giver en *almindelig* (og dermed ikke begrænset) ret til at råde over (en del af) en fast ejendom. I praksis er sondringen (jf. almindelig/begrænset rådighed) ikke særlig præcis, og der må inddrages kriterier, der kan afhænge af den retsregel, der finder anvendelse, afsnit 2.5.6 - 2.5.9 nedenfor.⁴⁹

Servitutter kan stiftes ved ensidig såvel som en gensidig disposition. Den ensidige (frivillige) disposition sker ved en erklæring fra ejeren om ejendommens fremtidige anvendelse, mens den gensidige disposition sker ved aftale mellem ejeren af ejendommen og projektudvikleren. Brugsrettigheder stiftes typisk ved aftale, altså gensidige dispositioner.

2.5.4 Prioritetsbeskyttelsen

Prioritetsvirkningen jf. tinglysningslovens § 1 er som udgangspunkt afgørende for, om en tinglyst rettighed kan ekstingveres. Tinglysningen får retsvirkning fra det tidspunkt, hvor anmeldelsen er kommet frem til retten (medmindre lovens fastsatte tekniske specifikationer ikke er opfyldt). Dokumentet er dermed prioritetsbeskyttet fra anmeldelsestidspunktet efter tinglysningslovens § 1, jf. § 14, stk. 1. Visse undtagelser til tinglysningens prioritetsvirkning er omtalt i afsnit 2.5.5 - 2.5.6.

Byrdernes prioritetsstilling indbyrdes og i forhold til panterrettigheder er afgørende, såfremt en fast ejendom begæres på tvangsauktion af en panthaver. Har en

⁴⁶ Begrebet byrder omfatter foruden brugsrettigheder og servitutter blandt andet grundbyrder, fredningsdeklarationer og byggelinjer.

⁴⁷ Begreberne kan anvendes som synonyme jf. Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, 'Fast ejendom: Rådighed og regulering' (Forlaget Thomson, GadJura, 2. udgave, København, 2003) s. 53. Undertiden anvendes ordnet deklaration dog også om en erklæring, der hjemler en servitut.

⁴⁸ Eksempelvis Hans Willumsen i UfR 1995B.396, og Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, 'Fast ejendom: Rådighed og regulering' (Forlaget Thomson, GadJura, 2. udgave, København, 2003) s. 54.

⁴⁹ Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, 'Fast ejendom: Rådighed og regulering' (Forlaget Thomson, GadJura, 2. udgave, København, 2003) s. 56 (herunder note 11 med henvisninger) samt Peter Mortensen, 'Digital tinglysning – rettigheder over fast ejendom' (Forlaget Thomson, 4. udgave, København 2007) s. 121f.

byrde prioritet forud for al pantegæld, følger det af retsplejelovens § 573, stk. 1, at auktionskøberen skal overtage denne byrde. Såfremt der *ingen bud* kommer på ejendommen med den pågældende byrde, vil der dog kunne gennemføres en tvangsauktion, hvor auktionskøber ikke skal respektere byrden i overensstemmelse med en nyere dom fra Højesteret⁵⁰. Det forventes dog kun at forekomme i sjældne tilfælde, at der ingen bud kommer på en tvangsauktion som følge af en servitut. Projektudvikleren har desuden selv mulighed for at byde 1 krone for ejendommen.

Skal byrden til gengæld respektere pantegæld, må fogedretten skønne om byrden antages at ville påvirke salgsprisen nævneværdigt, jf. retsplejelovens § 573, stk. 2, 1. pkt. Byrden bliver stående tinglyst, såfremt den ikke vurderes at påvirke salgsprisen væsentligt. Det forløber således, at ejendommen under første såkaldte alternative opråb udbydes *med respekt* af byrden. Kommer der ikke bud, hvorved de foranstående prioriteter dækkes, foretages andet alternative opråb, hvor ejendommen kan sælges *uden respekt* for byrden.⁵¹

Det fremgår således af ovennævnte, at projektudvikleren i videst muligt omfang bør sikre byrden *med prioritet forud for pantegæld*, hvilket er betinget af de foranstående panthaveres samtykke til at rykke for byrden.

2.5.5 Private vejrettigheder

Vejrettighedslovens § 1, stk. 1 bestemmer, at *utinglyste* vejrettigheder ikke fortrænges af senere erhververe af rettigheder, når (i) en vej er eneste eller væsentligste adgang til en ejendom, og (ii) vejen er angivet på matrikelskortet.

Det følger endvidere af § 19 i privatvejsloven og § 18 i udstykningsloven, at udstykning kun må ske, såfremt alle de parceller, der dermed opstår, har lovlig adgang til offentlig vej. I vindmølleprojekter, hvor der udstykkes vindmølleparceller frem for leje af jordarealet, bliver der således oprettet private fællesveje frem til vindmølleparcellerne.

Vejene til vindmøllerne er derved beskyttet mod nedlæggelse ved lov og kræver således ikke tinglysning. Vejrettighederne bør omvendt tinglyses, såfremt vindmøllerne placeres på lejet grund og vejen *ikke* er angivet på matrikelskortet.

⁵⁰ UfR 2000.591H.

⁵¹ Anders Ørgaard, 'Eksekutionsret: Materiel foged- og auktionsret' (1. udgave, Jurist- og Økonomiforbundets Forlag 2013) s. 129.

2.5.6 Beskyttelse af utinglyste brugsrettigheder

Tinglysningslovens § 3, stk. 1 beskytter *utinglyste* brugsrettigheder, der er stiftet på sædvanlige tidsvilkår. Generelt vil opsigelsesfrister på ½-1½ år eller mere være usædvanlige og falder dermed udenfor bestemmelsen. Da projektudvikleren typisk har behov for væsentligt længere opsigelsesfrister, kræver opretholdelse af servitut- og brugsrettigheder derfor generelt tinglysning. Såfremt projektudvikleren ved en fejl ikke har tinglyst en brugsrettighed, er konsekvensen dog ikke, at rettigheden bortfalder, men at der ydes projektudvikleren en opsigelsesfrist på sædvanlige tidsvilkår^{52, 53}.

2.5.7 Angivelser på servituddokumenter jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5

Servituddokumenter skal angive (i) en påtaleberettiget, (ii) om servituttens er tidsbegrænset samt (iii) servituttens geografiske udstrækning (stedfæstelse), jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5. I bestemmelsen fremgår det også, at herskende ejendomme skal angives i servituddokumentet, men det er dog antaget i praksis og i litteraturen, at servituddokumenter generelt ikke længere skal angive en herskende ejendom⁵⁴.

Bestemmelsen finder alene anvendelse på servitutter og dermed ikke brugsrettigheder. Der er endvidere alene tale om en ordensforskrift, som *ikke* har materiel betydning for gyldigheden af den tinglyste servitut, såfremt servituttens ved en fejl bliver tinglyst uden korrekt angivelse af disse forhold.⁵⁵ Der er i øvrigt ikke noget til hinder for, at der tinglyses en påtaleberettiget på brugsrettigheder, hvilken således bør udgøres af projektudvikleren.

2.5.8 Krav om kommunalbestyrelsens godkendelse af servitutbestemmelser efter planlovens § 42

I overensstemmelse med planlovens § 42 kan en ejer af fast ejendom kun med forudgående samtykke fra kommunalbestyrelsen gyldigt pålægge ejendommen servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Dette medfører, at aftaleparterne skal gennemgå planlovens § 15, stk. 2, som lister alle de forhold, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan. Listen er omfattende og ofte kan det være vanskeligt at afgøre, om en konkret be-

⁵² Hans Willumsen i *UfR 1992B.48 med kritik af Peter Mortensen i UfR 1991B.370*. Se endvidere *UfR 2012.74V*.

⁵³ Peter Mortensen, *'Digital tinglysning – rettigheder over fast ejendom'* (Forlaget Thomson, 4. udgave, København 2007) s. 145ff.

⁵⁴ Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, *'Fast ejendom: Rådighed og regulering'* (Forlaget Thomson, *GadJura*, 2. udgave, København, 2003) s. 55.

⁵⁵ Peter Mortensen, *'Digital tinglysning – rettigheder over fast ejendom'* (Forlaget Thomson, 4. udgave, København 2007) s. 131.

stemmelse må antages at blive omfattet af samtykkekravet i § 42. Bestemmelsen er imidlertid vigtig derved, at manglende kommunalt samtykke ikke alene kan medføre Tinglysningsrettens afvisning af anmeldelsen men tillige bevirker *ugyldighed mellem parterne*. Dette følger af ordene "gyldigt pålægge" i bestemmelsen.⁵⁶ Projektudvikleren kan i så fald ikke opretholde en aftale med "servitutbestemmelser" jf. § 42, såfremt at samtykke afvises. Det er ikke afklaret i retspraksis om samtykkekravet er en resolutiv eller en suspensiv betingelse for servituddokumentets gyldighed jf. ordene "forudgående samtykke" i bestemmelsen, der nærmest henviser til samtykket som en suspensiv betingelse. Mest rigtigt forekommer dog en løsning, hvor servitutbestemmelsen er gyldig fra stiftelsestidspunktet og at manglende samtykke medfører efterfølgende ugyldighed (resolutiv betingelse).⁵⁷

Den juridiske litteratur har argumenteret for en indskrænkende fortolkning af § 42, der navnlig indebærer, at alene tilstandsservitutter omfattes af samtykkekravet. Den administrative praksis har imidlertid søgt en anden linje, hvor alle servitutter, der blot *angår* emner, som kan reguleres i en lokalplan, omfattes af samtykkekravet. Spørgsmålet er imidlertid ikke afklaret i retspraksis.⁵⁸

Lars Ramhøj antager i UfR 2008B.431 uden nærmere begrundelse, at kommunens påtegning også er påkrævet i brugsaftaler, der regulerer planlægningsmæssige forhold. Generelt er det (dog) sådan, at aftaler, der alene indeholder brugsrettigheder, ikke omfattes af kravet i § 42.

I UfR 1983.418V skulle landsretten tage stilling til, om en lejekontrakt vedrørende butikslokaler i Randers krævede samtykke efter planlovens § 42 (tidligere § 36). I kontrakten var der fastsat krav om det lejedes brug på følgende måde: "*Det lejede skal anvendes til detailforretning og må ikke uden udlejers skriftlige samtykke benyttes til andet formål, idet bemærkes, at pornoforretning ingensinde kan godkendes.*" Der kan i lokalplaner optages bestemmelse om anvendelse af de enkelte bygninger, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 8, hvilket således vedrører samme *emne* som den netop citerede kontraktbestemmelse. Landsretten udtalte imidlertid, at der "[h]verken efter denne bestemmelses ordlyd eller dens forarbejder er [...] holdepunkter for at antage, at samtykkekravet gælder andet end servitutbestemmelser i sædvanlig forstand. Bestemmelsen [som citeret ovenfor] indeholder en nærmere angivelse af, til hvilket formål lejerer må anvende de le-

⁵⁶ Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, 'Fast ejendom: Rådighed og regulering' (Forlaget Thomson, GadJura, 2. udgave, København, 2003) s. 107.

⁵⁷ *Ibid.* s. 108.

⁵⁸ *Ibid.* s. 105f.

jede lokaler, og har karakter af en i erhvervslejemål sædvanligt forekommende regulering af lejeforholdet. En sådan aftale mellem udlejer og lejer om det lejedes anvendelse i lejeperioden findes ikke at stifte en ret over den pågældende ejendom, der kan betegnes som en servitut eller hermed ligestillet rettighed." Landsretten antyder ved sin udtalelse, at der må være en grænse for, hvilke bestemmelserne der kan omfattes af samtykkekravet. Parterne bør således kunne afgrænse det formål, som det lejede må benyttes til.

Det er næppe afgørende, hvorledes dokumentet fremstår eller er navngivet, da dokumentets materielle indhold er afgørende. Natur- og Miljøklagenævnet har således (med rette) afgjort i en sag, at en "servitut", som gav en vederlagsfri brugsret til en ejendom, ikke skulle anses som en servitut i § 42's forstand, hvorfor tinglysning ikke ville kræve kommunalbestyrelsens samtykke.⁵⁹

Retstilstanden vedrørende rækkevidden af planlovens § 42 er således ikke endeligt afklaret i retspraksis. Problemstillingen behandles yderligere i forhold til brugsretsaftaler i afsnit 4.1.4.

2.5.9 Krav om udstykning ved brugsrettigheder jf. udstykningslovens § 16

Der må ikke stiftes brugsret over et areal for et længere tidsrum end 30 år, såfremt arealet udgør *en del* af en samlet fast ejendom, jf. udstykningslovens § 16, stk. 1, nr. 1. Det væsentlige moment er, om den pågældende rettighed udelukker ejendommens ejer fra at råde over en del af ejendommen. Bestemmelsen er ikke til hinder for at *en hel* ejendom udlejes tidsubegrænset.⁶⁰

Formålet med bestemmelsen er, "*at hindre, at kravet om udstykning ved salg eller pantsætning af en del af en ejendom bliver omgået gennem indgåelse af meget langvarige leje- eller brugsaftaler. Desuden skal reglen sikre registrering i matriklen af langvarigt udlejede arealer.*"⁶¹ Lovgiver har således ønsket at fastholde, at arealer, som udlejes længere end 30 år, skal udstykkes.

Det bemærkes, at bestemmelsen ikke er til hinder for, at der indgås brugsretsaftaler uden nogen sluttermin. Det er blot afgørende, at ejeren af ejendommen *til enhver tid* ikke er bundet mere end 30 år, hvilket kan efterleves ved en opsigel-

⁵⁹ Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 6. oktober 2003, j.nr. 03-33/760-0051 (MAD2003.1389).

⁶⁰ Peter Mortensen, 'Digital tinglysning – rettigheder over fast ejendom' (Forlaget Thomson, 4. udgave, København 2007) s. 48ff.

⁶¹ Forslag til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen, fremsat den 4. oktober 1989 (1989/1 LSF 8) "Til § 16", "Ad stk. 1".

sesfrist på netop 30 år.⁶² Endvidere medfører udstykningskravet ikke, at brugsretsftaler er ugyldige i deres helhed, såfremt de er i strid med udstykningskravet. Det medfører blot, at den uopsigelige udlejningsperiode må tilsidesættes (partiel ugyldighed), og at brugsretsftalen må opsiges 30 år efter, at den tinglyste brugsretsftale blev stiftet⁶³. Ved en tilsidesættelse af en bestemmelse om uopsigelighed kan det tilmed ikke afvises, at den berettigede (projektudvikleren) efterfølgende kan have et erstatningsretligt krav mod ejendommejereren. Det skyldes, at udstykningslovens § 16 alene har et offentligtretligt formål og således ikke tager stilling til det retslige opgør mellem parterne^{64, 65}.

2.5.10 Tinglysningsafgifter

Afgifterne for at tinglyse et dokument, der indeholder brugsrettigheder eller servitutbestemmelser udgør kroner 1.660 per dokument, hvilket ikke bør være afskrækkende set i forhold til værdierne i et vindmølleprojekt.

Som bekendt pålægges endvidere afgifter ved tinglysninger af ejerskifte (og pant). Det skal kort nævnes her, da hensynet til omkostningerne i praksis udøver stor indflydelse på tilrettelæggelsen af kontrakter i vindmølleprojekter. I hovedtræk udgør afgiften ved ejerskifte kroner 1.660 og 0,6 % af afgiftsgrundlaget (og ved tinglysning af pant udgør afgiften kroner 1.660 og 1,5 % af det pantsikrede beløb)⁶⁶. Afgiften er således kroner 151.660 for at tinglyse en adkomstændring for en vindmølleparcel med en vindmølle, der har en værdi på kroner 25.000.000. I lyset heraf er det måske ikke overraskende, at hensynet til omkostningerne vægter højt for mange projektudviklere.⁶⁷

--0--

Efter ovennævnte gennemgang af den væsentlige regulering, der er gældende i forhold til vindmølleprojekter, følger en behandling af de kontrakt- og risikostyringsredskaber, som projektudvikleren kan anvende for at sikre og fastholde rettighederne i vindmølleprojektet.

⁶² Se blandt andet UfR 1998.1011Ø (om samejekontrakt).

⁶³ MAD 2008.152Ø (stadfæstelse af MAD 2007.182B).

⁶⁴ Forslag til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen, fremsat den 4. oktober 1989 (1989/1 LSF 8) "Til § 22".

⁶⁵ Ellen Margrethe Basse, 'Responsum vedrørende udflytning af Randers Havn' (2010) <<http://nemweb.randers.dk/NemAgenda/EnclosureFile.ashx?id=1270127>> (besøgt den 13. januar 2015) s. 17ff.

⁶⁶ Jf. tinglysningsafgiftslovens §§ 4-5.

⁶⁷ Se også UfR 2007.3084H, der er omtalt i fodnote 44 ovenfor.

3. Kontrakt- og risikostyring

3.1 Overordnede hensyn og risici

En forudsætning for en hensigtsmæssig kontrakt- og risikostyring er identifikationen af overordnede hensyn og risici, der skal lægge til grund for kontrakterne. Samtidig er den i kapitel 2 afdækkede retlige ramme væsentlig og bestemmende for identifikationen af hensyn og risici. I høj grad vil disse hensyn og risici afhænge af konkrete forhold i de enkelte vindmølleprojekter, men der kan herunder opstilles en række forhold, som generelt vil være væsentlige i de fleste vindmølleprojekter:

- ✦ Imødegåelse af (særligt) naboers modarbejdelse af vindmølleprojektet, da dette oftest har direkte indflydelse på myndighedsbehandlingen og dermed opnåelsen af alle offentligretlige tilladelser og dispensationer.
- ✦ Sikring af at rettigheder til jorden er til stede i minimum 30 år, da vindmøllers forventede levetid er 20-30 år.
- ✦ Sikring af at ejere af beboelser og eksisterende vindmøller, som skal fjernes, også medvirker til dette efter opnåelse af alle offentligretlige godkendelser og tilladelser.
- ✦ Sikring af at alle projektrettigheder og –tilladelser kan overdrages til en mulig køber.
- ✦ Sørge for at udviklingsomkostningerne er begrænset i det tilfælde, at vindmølleprojektet ikke bliver gennemført. Endvidere skal omkostninger i videst muligt omfang udskydes til, at der kan trækkes på finansieringen.
- ✦ Sørge for at omkostningerne til etablering og driften af projektet i videst muligt omfang er kendte.
- ✦ Forsøge at undgå søgsmål, som er tids- og omkostningskrævende processer.

Ovennævnte hensyn og risici danner grundlag for den nærmere behandling af kontrakt- og risikostyring i forhold til vindmølleprojekter, men de finder endvidere anvendelse i kapitel 4-6 som styringsmål for, om projektudvikleren i kraft af kontraktslige værktøjer og til dels tingsretlige forhold er i stand til at afdække og begrænse væsentlige risici og omkostninger samt skabe og forøge indtægtsmuligheder gennem vindmølleprojektets faser.

De følgende afsnit vil omfatte (i) identifikation og forpligtelse af aftaleparter, (ii) begrænsning af omkostninger og risiko, (iii) kontraktens form og detaljerings-

grad, (iv) standardkontrakter samt (v) generel juridisk og økonomisk risikovurdering.

3.2 Identifikation og forpligtelse af aftaleparter

Med baggrund i ovennævnte hensyn og risici kan en projektudvikler identificere de interessenter, som kan være genstand for kontrahering. Projektudvikleren bør endvidere løbende overveje om ændrede forhold under projektudviklingen fører til en ændring af kredsen af aftaleparter. Identifikationen er væsentlig, da projektudvikleren i vid udstrækning alene kan forpligte personer via kontrakt. Det bemærkes dog at eksempelvis værditabsordningen (som omtalt i afsnit 2.1.4, ovenfor) sikrer, at projektudvikleren i udgangspunktet ikke behøver at indgå kontrakt med enhver nabo til vindmøllerne med henblik på at begrænse risikoen for at blive mødt med søgsmål.

I mange tilfælde kan der alene sikres en obligationsretlig forpligtelse mellem kontraktparterne. Dette medfører, at såfremt en aftalepart misligholder en kontrakt, kan der gøres misligholdelsesbeføjelser gældende mod den misligholdende kontraktpart. Ved væsentlig misligholdelse kan kontrakten således ophæves, og projektudvikleren kan kræve erstatning svarende til den positive opfyldelsesinteresse.⁶⁸ Forpligtelser kan endvidere tvangsfuldbyrdes gennem fogedretten i overensstemmelse med kapitel 46 og 48 i retsplejeloven⁶⁹. Tvangsfuldbyrdelsen forudsætter dog i de fleste tilfælde⁷⁰ et fundament (dom) i overensstemmelse med § 478, stk. 1, nr. 1 og nr. 2 i retsplejeloven. Endvidere forudsætter tvangsfuldbyrden, at projektudviklerens rettigheder ikke er ekstingverede af kreditorer eller godtroende aftaleerhververe, som nærmere omtalt ovenfor i afsnit 2.5.

3.3 Begrænsning af omkostninger og risiko

Kontrakter, der indgås i udviklingsfasen, skal så vidt muligt forpligte parterne når og såfremt, at vindmølleprojektet realiseres. Derved udskyder og begrænser projektudvikleren sine omkostninger. I mange kontrakter udgør det ikke et problem, da parterne ikke skal yde noget i forhold til hinanden, før myndighedsgodkendelsen er tilvejebragt. Vindmølleleverandøren kan eksempelvis udskyde leveringen af vindmøllerne, og lodsejeren kan fortsætte sit agerbrug, indtil opstillingen af vindmøllerne finder sted.

⁶⁸ Se blandt andet Erik Werlauff, 'Skyldforhold: Obligationsrettens grundbegreber' (1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag 2007) s. 76ff samt Bernhard Gomard ved Torsten Iversen, 'Obligationsret 2. del' (4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2011) s. 115ff.

⁶⁹ Lovbekendtgørelse 2014-12-09 nr. 1308.

⁷⁰ Undtaget er kapitel 55 i retsplejeloven om umiddelbare fogedforretninger der finder anvendelse på besiddelseskrav.

Problemstillingen kan imødegås juridisk ved at gøre kontrakten eller en bestemmelse betinget af vindmølleprojektets realisering, konkretiseret ved at byggearbejder kan iværksættes i overensstemmelse med byggelovgivningen. Betingelsen kan eksempelvis indføres i en vindmølleleveringskontrakt, hvor leverandøren til gengæld vil forbeholde sig ret til at ændre leveringstiden eller vindmøllens pris (hvorefter der bør fastsættes rammer for disse ændringer).

Ved benyttelse af betingelser i kontrakter bør der sondres mellem suspensive og resolutive betingelser. En suspensiv betingelse er kendetegnet ved, at retsvirkningen først indtræder, når det pågældende forhold er indtrådt, mens en resolutiv betingelse indebærer, at retsvirkningen ophører, såfremt forholdet realiseres.⁷¹ Det kan således være uhensigtsmæssigt at gøre en lodsejeraftale suspensivt betinget af opnåelsen af en byggetilladelse, såfremt projektudvikleren fra indgåelsesdagen ønsker at fastholde vilkår om medvirken til vindmølleprojektets tilblivelse, projektudviklerens eneret og eksempelvis fortrolighed om lodsejerens betaling ved vindmøllens opstilling. Lodsejeren vil i givet fald principielt kunne modarbejde projektet, uden at projektudvikleren har mulighed for at gribe ind herover for. Problemstilling fremhæves her, da den uhensigtsmæssige benyttelse af betingelser undertiden forekommer i praksis i brugsretsftaler. Dette er en følge af, at projektudvikleren ønsker, at brugsrettens maksimale løbetid på 30 år (som følge af udstykningslovens § 16, omtalt ovenfor) strækkes længst muligt ved, at kontrakten træder i kraft og løber fra udstedelsen af byggetilladelsen. For en nærmere omtale af brugsretsftaler, se punkt 4.1.

Benyttelsen af resolutive betingelser kan i nogle kontrakttyper have uheldige regnskabs- eller skattemæssige konsekvenser og bør derfor også overvejes i forhold til den enkelte kontrakt.

3.4 Kontraktens form og detaljeringsgrad

Kontraktens form og detaljeringsgrad afhænger blandt andet af parternes individuelle forhold, praksis i branchen og hvilke risici, der er forbundet med kontrakten.

Den kontinentaleuropæiske juridiske tradition (civil law) indebærer typisk, at kontrakter holdes i et forholdsvist kort og abstrakt sprog, hvor forhold ikke reguleres i detaljer. Kontrakten fortolkes udfyldende, hvorved at forhold kan blive

⁷¹ Carsten Munk-Hansen, 'Fast ejendom Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse' (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2010) s. 97ff.

gældende mellem parterne uanset, at de ikke er positivt nævnt i kontrakten. Dette er også udtryk for den danske retstradition. Hvor civil law er udviklet af universiteterne, er common law udviklet af dommere og advokater. Kontrakter baseret på common law kendetegnes ved at være lange og detaljerede. Dette forhold skyldes, at der under common law sluttes modsætningsvist, således at forhold, der ikke er positivt regulerede i kontrakten, ikke er gældende mellem parterne. I særligt internationale aftaler finder common law-aftaleformen i stigende grad anvendelse uanset, om kontrakterne anvendes i civil law eller common law lande.⁷²

Kontrakter i vindmølleprojekter har traditionelt været holdt i et kort format. Mange projektudviklere ønsker ofte, at holde kontrakter så korte og simple som muligt. Der kan være mange grunde til dette – men en af de primære grunde er formentlig, at parterne skal have mulighed for at ændre i og indgå kontrakten uden brug af omkostningstunge rådgivere. Det kan være i kontrakter om nedtagning af vindmøller eller boliger, eller i kontrakter med en lodsejer. Omvendt ved projektudvikleren også, at mange professionelle investorer og finansieringsgivere ønsker at få afdækket og begrænset risici – og derfor kan korte eller helt manglende kontrakter i sidste ende få betydning for vindmølleprojektets finansierings- og salgsmuligheder. Der opstår dermed et trade-off mellem forskellige hensyn, og det kræver stor erfaring at kunne skære kontrakterne rigtigt til.

I dag varierer kontraktlængden meget på tværs af forskellige vindmølleprojekter – og fra kontrakt til kontrakt. Generelt forekommer der at være en tendens hen imod, at kontrakter bliver mere udførligt regulerede. Det sker i takt med, at vindmøllebranchen løbende gennemgår en professionalisering og samtidig med, at der bliver stillet større krav fra de finansierende banker til sikringen af rettighederne i vindmølleprojekterne. Dette er en naturlig udvikling - ikke mindst i lyset af, at en vindmølle er steget voldsomt i pris, effekt og fysisk størrelse de seneste 15 år.

Kontrakter med vindmølleleverandørerne har i flere år været ganske detaljerede, hvilket formentlig skyldes de internationale erfaringer, som vindmølleproducenterne har oppebåret. På danske landprojekter anvendes næsten uden undtagelse udkast til kontrakter fra vindmølleproducenten. I langt de fleste andre kontrakttyper vil projektudvikleren have mulighed for at levere første udkast – og dermed har projektudvikleren reel indflydelse på udformningen og detaljeringsgraden på disse kontrakter.

⁷² John Iversen, 'Legal Risk Management i Private Virksomheder' (2. udgave, Forlaget Thomson 2007) s. 281f.

For at lette forhandlingen af svært overskuelige kontrakter kan parterne overveje at få udarbejdet et term sheet, der er et dokument med de væsentligste vilkår fra aftalen. Et term sheet kan benyttes som instrument til at forhandle ud fra – og/eller som et referat fra disse forhandlinger, der kan benyttes ved kontrakt-koncipering.

3.5 Standardkontrakter

I vindmølleprojekter anvendes naturligt standardkontrakter, da de samme kontrakttyper indgås med flere forskellige parter. Ofte har brugen af standardkontrakter den umiddelbare fordel, at projektudvikleren husker at få alle forhold reguleret. En ukritisk brug af standardkontrakter er imidlertid problematisk, såfremt kontrakterne ikke bliver tilpasset faktiske forhold. Utilstrækkelig tilpasning – samt benyttelsen af standardkontrakter af utilfredsstillende juridisk kvalitet – udgør et reelt problem i nogle vindmølleprojekter.

3.6 Juridisk risikovurdering

Projektudvikleren bør foretage en juridisk risikovurdering, der omfatter en konkret vurdering af de ovenfor beskrevne risikofaktorer og hensyn, og sammenholde dette med eventuelle økonomiske konsekvenser ved at indgå eller undlade at indgå en kontrakt. Indgåelsen af kontrakter i et vindmølleprojekt vil ofte have en pris, og risikoen for at blive mødt med søgsmål kan vurderes og sammenholdes hermed.

--0--

Herved afsluttes behandlingen af kontrakt- og risikostyring. I næste kapitel indledes gennemgangen af kontrakterne i et vindmølleprojekt. Efter at projektudvikleren har foretaget en vurdering af den potentielle placering af vindmølleprojektet, indledes drøftelser med de potentielle lodsejere med henblik på indgåelsen af brugsretsaftaler.

4. Kontrakter i udviklingsfasen

4.1 Brugsretsaftale med lodsejer

4.1.1 Indledning

Brugsretsaf-talen med lodsejer er oftest den første kontrakt, der indgås af en projektudvikler. Kontrakten er central for vindmølleprojektet og etableringen vindmøllerne, de tilhørende anlæg, kabler, veje, kranpladser og ret til vingeoverslag med videre.

Det forudsættes herunder, at lodsejeren ikke deltager i vindmølleprojektet – og dermed ikke tager del i risikoen for, at projektet ikke gennemføres. Deltager lodsejeren i projektet, bør parterne tillige indgå en projektudviklingsaftale, som omtalt i afsnit 4.2 nedenfor, og tilpasse brugsretsaf-talen i overensstemmelse hermed.

Samarbejdets omfang bør generelt fastlægges i kontrakten, ikke mindst så lodsejeren er klar over de forventninger, projektudvikleren måtte have. Forventningerne kan omfatte underskrivelsen af offentlige dokumenter til fordel for vindmølleprojektet samt indgåelsen af tinglysningsmæssige forhold. De kan endvidere omfatte, at lodsejeren ikke ytrer sig negativt i forhold til vindmølleprojektet, samt at projektudvikleren har eneret til at opføre vindmøllerne. På tidspunktet for indgåelsen af brugsretsaf-talen er placeringer af vindmøller og anlæg sjældent kendte, da disse placeringer fastlægges ved udarbejdelsen af miljørapporten (grundlagt for VVM-tilladelsen) og i samarbejde med kommunen. Derfor bør der i kontrakten fastsættes kriterier for placeringen – og i praksis sker det netop i samarbejde mellem lodsejeren og projektudvikleren.

4.1.2 Brugsafgiften

Projektudvikleren skal i de fleste tilfælde betale lodsejeren en brugsafgift for opstillingen af vindmøllen. Brugsafgiften kan være en "forudbetaling", der erlægges i etableringsfasen. Det er vigtigt for projektudvikleren at sikre, at brugsafgiften alene forfalder til betaling såfremt vindmølleprojektet gennemføres, da der som nævnt kapitel 2 og 3 er store risici forbundet med at udvikle vindmølleprojekter.

Endvidere bør kontrakten fastsætte, at brugsafgiften også indeholder erstatningen efter værditabsordningen (og på andet juridisk grundlag, herunder naboretlige forhold). Kontrakten bør også fastlægge, at lodsejeren har pligt til at indhente eventuelle panthaversamtykker, som betingelse for udbetalingen, for at sikre, at

betalingen kan erlægges til lodsejeren med frigørende virkning. Begge disse forhold er behandlet i afsnit 2.1.4 ovenfor.

4.1.3 Misligholdelse (og erstatning)

Det vil i de fleste tilfælde være uheldigt for projektudvikleren, såfremt lodsejeren opnår ret til at ophæve brugsretsaftalen som følge af projektudviklerens misligholdelse. Sker dette i udviklingsfasen vil lodsejeren i nogle tilfælde kunne fortsætte udviklingen af vindmølleprojektet, og projektudviklerens arbejder og omkostninger vil dermed være tabt. Generelt vil lodsejeren endvidere kunne udnytte en misligholdelse som en presbal mod projektudvikleren til at opnå økonomisk kompensation eller til at indtræde i vindmølleprojektet på et hensigtsmæssigt tidspunkt.

Først og fremmest bør projektudvikleren undgå at simple forglemmelser kan udgøre misligholdelse. Det kan i det væsentlige imødeses gennem indsættelsen af en afhjælpningsperiode i kontrakten, hvor mindre fejl og mangler kan blive udbedret. Det bemærkes således, at dansk obligationsret generelt ikke betinger ophævelse af, at der har været givet et forudgående varsel og adgang til afhjælpning af den misligholdende part.⁷³

Projektudvikleren bør samtidig undgå, at det anses som misligholdelse af kontrakten, såfremt projektudvikleren vælger ikke at gennemføre projektudviklingen. Ideelt set bør projektudvikleren skønsomt kunne stoppe med at udvikle vindmølleprojektet, og projektudvikleren bør undgå at være erstatningsansvarlig for eventuelle fejl, som medfører, at vindmølleprojektet ikke gennemføres. Der kan argumenteres herfor ved, at projektudvikleren har hele projektrisikoen og arbejder "gratis" indtil gennemførelsen af vindmølleprojektet, hvorefter lodsejeren får del i "upside'en".

I øvrigt har projektudvikleren ikke nogen interesse i at begrænse parternes erstatningsansvar, da det i hovedsagen er lodsejeren, der er forpligtet under kontrakten.

4.1.4 Tinglysningsmæssige forhold - generelt

Da brugsretsftalen forpligter lodsejeren i forhold til lodsejerens faste ejendom, kan projektudvikleren tinglyse sine rettigheder på den konkrete matrikel. Ting-

⁷³ Erik Werlauff, 'Skyldforhold: Obligationsrettens grundbegreber' (1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag 2007) s. 73ff og Bernhard Gomard, 'Obligationsret 1. del' (4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2006) s. 24.

lysningen er afgørende, da kreditorer og godtroende aftaleerhververe i værste fald kan ek스팅vere rettigheder til jorden.

Et praktisk problem opstår ofte ved, at parterne kan have en interesse i, at brugsafgiften ikke offentliggøres ved tinglysningen. Det er undertiden løst ved at udarbejde en vederlagsaftale, som regulerer brugsafgifter, hvortil brugsretsaf-talen vedlægges som bilag. Hermed kan brugsretsaf-talen tinglyses alene. Gyldighe-den heraf kan formentlig ikke bestrides, men parterne skal generelt være op-mærksomme på, at virkningen af tinglysningen begrænser sig til de forhold, der fremgår af det tinglyste dokument. Det er naturligvis ikke muligt, at opnå tinglig beskyttelse af rettigheder, som findes i utinglyste dokumenter, og dette gælder formentlig også, selvom der foretages behørig henvisning til sådanne utinglyste dokumenter.⁷⁴

Som nævnt i indledningen er placeringen af vindmøller og anlæg sjældent kendt ved udarbejdelsen af brugsretsaf-talen. Servitutter skal i udgangspunktet stedfæ-stes, jf. tinglysningslovens § 10, stk. 5 (se afsnit 2.5.7 ovenfor), men der er ikke noget til hinder for, at et større område "skraveres" og omfattes af stedfæstel-sen, jf. tinglysningsbekendtgørelsens § 28. I forhold til tinglysningen af brugsret-tigheder er der næppe krav om, at placeringen af vindmøllerne og de tilhørende anlæg skal stedfæstes.⁷⁵

4.1.5 Tinglysningsmæssige forhold – brugsret eller servitut

Som fremstillet oven for i afsnit 2.5.3 bør der sondres mellem brugsrettigheder og servitutter, da disse byrder behandles forskelligt i lovgivningen. Sondringen er afgørende i forhold til planlovens § 42, da manglende samtykke fra kommunen (hvor dette er påkrævet) risikerer at medføre kontraktens ugyldighed. Planlovens § 42 finder som nævnt alene anvendelse på "servitutbestemmelser". Samtykke-kravet *kan* udgøre et praktisk problem for projektudvikleren, som møder hindrin-ger i nogle kommuner, der ikke vil give samtykke til brugsretsaf-taler om vind-mølleprojekter, før lokalplanen for området er vedtaget. Kommunen skal efter planlovens § 42 foretage en konkret vurdering af servitutten, der baseres på lov-lige og saglige hensyn. I øvrigt er kommunen formentlig tillagt et vidtgående

⁷⁴ Efter omstændighederne kan henvisningerne dog bringe aftaleerhverver i ond tro jf. tinglysnings-lovens § 1, stk. 2.

⁷⁵ UfR 2006.1648V vedrørende lysning af deklaration om fremtidig placering af en transformerstati-on. Imidlertid tager landsretten hverken stilling til stedfæstelsen eller sondringen mellem brugsret-tigheder (men synes dog at lægge til grund, at der var tale om en brugsret), og dommen kan såle-des ikke tages til indtægt herfor.

skøn om, hvorvidt servitutten vil være i modstrid med den fremtidige kommunale planlægning.⁷⁶

I UfR 2008.2047V antog Vestre Landsret, at en leje- og brugskontrakt vedrørende vindmøller indeholdte en *servitut*. Sagen var anlagt af en professionel projektudvikler mod tinglysningsdommeren i Esbjerg, da sidstnævnte nægtede tinglysning af leje- og brugskontrakten med henvisning til, at formelle betingelser i den dagældende tinglysningsbekendtgørelse ikke var opfyldt. Disse betingelser i tinglysningsbekendtgørelsen (som var før tinglysningsreformen i 2009) fandt *alene* anvendelse på lejeaftaler og dermed brugsrettigheder, og landsretten tillod dermed tinglysning af leje- og brugskontrakten. Leje- og brugskontrakten indeholdte bestemmelser om (i) eneret til projektudvikleren, (ii) brugsrettigheder til placering af vindmølle, nødvendigt udstyr, etablering vendepladser, veje og kabler, (iii) 30 års uopsigelighed samt (iv) vederlag – hvilket på mange måder udgjorde en sædvanlig brugsrets aftale med en lodsejer i et vindmølleprojekt. Landsretten fandt ikke, at der med leje- og brugskontrakten var tale om "*en typisk rettighed, som almindeligvis stiftes på en ejendom, og som erhververe af rettigheder derfor må være forberedt på at møde. En sådan rettighed må derfor anses for at være en servitut.*". Dommen er (med rette) kritiseret af Lars Ramhøj i UfR 2008B.431, der finder, at landsrettens begrundelse ikke bør være afgørende for sondringen mellem brugsrettigheder og servitutter, og at den pågældende leje- og brugskontrakt helt må sidestilles med en lejeaftale vedrørende opførelse af bygninger på lejet grund, som utvivlsomt indeholder brugsrettigheder.

Landsretten kan konkret have fundet det afgørende, at der var tale om en "eneret" til at opstille og drive en vindmølle – og at (brugs-)retten på tinglysnings-tidspunktet endnu ikke var tiltrådt. Indtil etableringen af vindmøllen er lodsejeren således ikke afskåret fra at råde over ejendommen. Isoleret set vil en eksklusiv ret af denne karakter udgøre en servitutbestemmelse. Enerettens betydning er dog ikke omtalt i dommens præmisser, og dette kan således ikke afklares nærmere.⁷⁷

Lars Ramhøj nævner ikke den i litteraturen sædvanlige måde at sondre i mellem (rådigheds-)servitutter og brugsrettigheder, hvorved en servitut udøver en *begrænset* rådighed over en fast ejendom (rådighedsservitut) og at brugsrettigheder giver en *almindelig* (og dermed ikke begrænset) ret til at råde over (en del

⁷⁶ Fastslået i Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser af henholdsvis 5. februar 2013, j.nr. NMK-33-01622 (MAD 2013.460), af 7. juni 2011, j.nr. NMK-33-00552 (MAD 2011.1331) samt af 6. oktober 2003, j.nr. 03-33/760-0051 (MAD2003.1389).

⁷⁷ Dette synes antaget i Ellen Margrethe Basse, 'Vedvarende energi – de lovgivningsmæssige rammebetingelser' (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2011) s. 150.

af) en ejendom.⁷⁸ I den pågældende sag var der (hvis der bortses fra eneretten) tale om en *almindelig* råden i form af udnyttelse af jorden til vindmøllen og de tekniske anlæg (på en del af ejendommen). Der var således ikke tale om en begrænset råden allerede derved, at lodsejeren blev forhindret i selv at råde over ejendommen (i hvert fald efter at vindmøllen er etableret). Såfremt at dommen generelt tages til efterretning, vil det medføre, at brugsretsaftaler om vindmøller generelt ikke er omfattet af udstykningskravet i udstykningslovens § 16, stk. 1, og således vil kunne tinglyses med tidsubegrænset virkning på en ejendom⁷⁹. Dette er i strid med formålet for udstykningskravet, som omtalt ovenfor i afsnit 2.5.9, og denne tolkning er derfor næppe korrekt.

Afgørende må være, hvilket Lars Ramhøj heller ikke nævner, at det i litteraturen er antaget, at der i sondringen mellem brugsrettigheder og servitutter må indtages kriterier, der kan afhænge af den retsregel, der finder anvendelse⁸⁰. En kontrakt kan i én sammenhæng udgøre en servitut og i en anden sammenhæng indeholde en brugsret. Sondringen er med andre ord dynamisk og ikke fast. Landsrettens begrundelse i UfR 2008.2047V er meget kortfattet, og parternes anbringender er desuden helt udeladt. Dommen må som følge heraf antages at være konkret begrundet og dermed at have begrænset præjudikatværdi - ikke mindst i lyset af, at de pågældende bestemmelser i tinglysningsbekendtgørelsen ikke er gældende efter tinglysningsreformen.

Det vurderes dermed sammenfattende, at brugsretsaftalen omfattes af udstykningskravet i udstykningslovens § 16, da brugsretsaftalen udelukker lodsejeren fra at råde over den del af ejendommen, som udnyttes til placering af vindmøller og anlæg. Endvidere antages brugsretsaftalen *ikke* at være omfattet af kommunalbestyrelsens samtykkekrav. Dette støttes af UfR 1983.418V⁸¹, omtalt ovenfor i afsnit 2.5.8, efter hvilken der kan argumenteres for, at projektudvikleren og lodsejeren har ret til at afgrænse formålet med en brugsretsaftale uden, at der herved bliver tale om en servitut. I brugsretsaftalens tilfælde er der tale om en formålsafgrænsning i form af et vindmølleprojekt. Eneretten i brugsretsaftalen har næppe betydning i forhold til planlovens § 42, da eneretten isoleret set er omfattet af planlovens § 15, stk. 2 (lokalplanindhold) og vil dermed ikke kræve samtykke efter planlovens § 42 uanset, at eneretten i øvrigt udgør en servitut.

⁷⁸ Se. afsnit 2.5.3.

⁷⁹ Synes (ukritisk) antaget af Ellen Margrethe Basse, *ibid.*

⁸⁰ Se afsnit 2.5.3.

⁸¹ I dommen afviste landsretten, at en lejekontrakt vedrørende butikslokaler i Randers krævede samtykke efter planlovens § 42 (tidligere § 36). Det fremgår af dommen, at der må være en grænse for hvilke bestemmelserne, der kan omfattes af samtykkekravet. Parterne bør således kunne afgrænse det formål, som det lejede må benyttes til.

4.1.6 Løbetid og udstykning

Kontraktens løbetid bør ideelt set for projektudvikleren være indtil ophør af vindmøllernes drift. Særligt i vindmøllens sidste leveår er det u hensigtsmæssigt med en snarlig udløbsdato, der reelt vil betyde, at større reparationer må opgives, da reparationerne ikke kan nå at 'tjene sig selv hjem'.

Fastsættelsen af løbetiden begrænses i høj grad af udstykningslovens § 16, der, som nævnt i afsnit 2.5.9, fastlægger, at lodsejeren til enhver tid ikke må være bundet mere end 30 år. Begrænsningen kan overkommes ved at udstykke vindmølleparcellerne. Mange finansieringsgivere foretrækker af denne årsag og andre grunde, at vindmølleparcellerne udstykkes. Derfor bør kontrakten give mulighed for, at udstykning kan ske, og ideelt set at opsigelsesfristen bortfalder for de udstykkede områder. Endvidere kan udstykningen med fordel gennemføres, *inden* vindmøllen etableres på parcellen. Dette skyldes, at adkomstændringen skal tinglyses og omfattes af en tinglysningsafgift på kroner 1.660 og 0,6 % af parcellens værdi (se afsnit 2.5.10 ovenfor), og da vindmøllen anses som en bygning, der er en del af den faste ejendom, vil værdien af parcellen stige væsentligt ved etableringen af vindmøllen.⁸²

4.1.7 Overdragelse

Brugsretsaftalen er en forudsætning for vindmølleprojektet. Derfor er det også afgørende, at kontrakten kan overdrages, såfremt projektudvikleren ønsker, at sælge vindmølleprojektet. Ofte vil lodsejeren acceptere en sådan bestemmelse, blot lodsejeren er sikret brugsafgiften. I det omfang at projektudvikleren er indsat som påtaleberettiget på det tinglyste dokument, bør det tillige fastlægges i kontrakten, at overdragelsen også giver projektudvikleren ret til at skift af påtåleret uden lodsejerens samtykke.

Såfremt projektudvikleren har oprettet et projektudviklingselskab (undertiden kaldet et SPV⁸³), og brugsretsaftalen er indgået med dette selskab, kan projektudvikleren i udgangspunktet overdrage kapitalandelene i selskabet til tredjemand (share deal), hvorved brugsretsaftalen medfølger uden særskilt overdragelse.

⁸² Se UfR 2007.3084H som er omtalt ovenfor i note 44.

⁸³ Forkortelse for det engelske ord *Special-Purpose-Vehicle*.

4.1.8 Vurdering

Brugsretsftalen giver i det væsentlige projektudvikleren mulighed for at rettighederne til jorden er sikret i minimum 30 år og at fastlægge en brugsafgift og erstatning til lodsejeren, der først forfalder til betaling, når vindmølleprojektet er godkendt. Disse er afgørende hensyn og risici for projektudvikleren. Der er dog en uklarhed i forhold til planlovens § 42 om kommunalbestyrelsens samtykkekrav for servitutter og en landsretsdom fra 2008, som anser en brugsretsftale i et vindmølleprojekt som en servitut.

Såfremt tinglysningsretten konkret tinglyser brugsretsftalen med frist til indhentning af samtykke, og samtykket ikke opnås, vil brugsretsftalen skulle anses som værende ugyldig. Projektudvikleren er i dette tilfælde nødt til at stævne tinglysningsretten og eventuelt lodsejeren for at opretholde brugsretsftalen med den procesrisiko, der er forbundet hermed.

Der kan således være projektudviklere, som ønsker at undgå tinglysning af brugsretsftalen, såfremt kommunen antages at nægte samtykke. I så fald kan projektudvikleren tinglyse en servitut om eneret til opstilling af vindmøller, der kan beskytte mod andre aftaleerhververe (projektudviklere) men næppe tilstrækkeligt beskytte mod kreditorer.

4.2 **Projektudviklingsaftale**

4.2.1 Indledning

En projektudviklingsaftale indgås mellem på den ene side en projektudvikler og på den anden side en til flere personer, som ønsker at udvikle et konkret vindmølleprojekt. Kontrakten findes i mange varianter og under forskellige navne. Projektudvikleren kan være en professionel udvikler (og/)eller en juridisk person, som på vegne af den juridiske persons ejere skal udvikle vindmølleprojektet. Endvidere bør der også indgås en projektudviklingsaftale mellem projektudvikleren og vindmøllelauget, som har været genstand for udbud under køberetsordningen. Modparten i forhold til projektudvikleren i projektudviklingsaftalen kaldes i det følgende for medkontrahenten.

4.2.2 Omfang

Overordnet bør omfanget af projektudviklerens ydelser klarlægges. I udgangspunktet kan projektudviklingsaftalen blandt andet omfatte den overordnede projektstyring, varetagelsen af opstillerrollen under køberetsordningen og værditabsordningen, økonomistyring og betaling af udgifter, sikring af rettigheder og tilladelser samt koordinering af rådgivere.

Det er vigtigt, at kontrakten fastlægger, om projektudvikleren opnår alle rettigheder og til slut *overdrager* disse rettigheder til medkontrahenten – eller om projektudvikleren udvikler *på vegne af* medkontrahenten. Dette forhold er ikke mindst vigtigt ud fra en skattemæssig betragtning, da en senere overdragelse kan udløse en beskatning.

4.2.3 Samarbejde og særlige vilkår for vindmøllelauget

Det bør i kontrakten fastlægges i hvilket omfang medkontrahenten skal medvirke til projektudviklingen. Ofte vil det omfatte underskrivelsen af dokumenter til tinglysning og dokumenter til offentlige myndigheder, alt efter hvem der er aftalt som værende rettighedshaver under udviklingsfasen.

I det tilfælde at medkontrahenten udgøres af et vindmøllelaug, der har været genstand for udbud under køberetsordningen, bør der i højere grad fastlægges rammer for laugets indflydelse på og samarbejde om projektudviklingen. Disse rammer bør dog i høj grad være fastlagt *allerede i forbindelse med udbudsvilkårene*, således at vindmøllelauget ikke efterfølgende kan kræve disse rettigheder indfriet og derved opnå for stor indflydelse på projektudviklingen. VE-loven tager ikke stilling hertil, men det har næppe været hensigten ved at indføre køberetsordningen, at tildele vindmøllelauget væsentlig indflydelse i udviklings- og etableringsfasen. Ideelt set er projektudviklingsaftalen i sig vedlagt udbudsvilkårene og tiltrådt af vindmøllelauget i forbindelse med laugets stiftelse. Et eksempel på en veto, der bør fremgå af udbudsvilkårene, er projektudviklerens skønsmæssige ret til ikke at gennemføre vindmølleprojektet (hvilket dog konkret efter omstændighederne kan medføre et tilbagebetalingskrav fra køberne af VE-andelen). På den anden side er der også en grænse for hvilke vilkår, der gyldigt kan pålægges vindmøllelauget. Heriblandt skal ekstraindkrævede betalinger kunne forsvares (særligt når der ikke er taget højde for dem i udbudsvilkårene), og den samlede betaling skal stedse udgøre kostprisen for vindmølleprojektet.

4.2.4 Fuldmagtsforhold

Kontrakten kan give projektudvikleren ret til at handle på medkontrahentens vegne overfor tredjemand – og bør endvidere fastlægge de interne kriterier for, hvornår projektudvikleren skal anmode om medkontrahentens samtykke.

Den eksterne del af fuldmagten kan med fordel bilægges kontrakten som et dokument bestemt til forevisning overfor tredjemand, og som dermed legitimerer fuldmagtsforholdet.

4.2.5 Generelt ansvar

Værdierne er store i et vindmølleprojekt og de retlige rammebetingelser er, som det fremgår af kapitel 2, ganske omfangsrige og komplicerede. Risikoen er således høj for projektudvikleren ved at påtage sig disse opgaver, og derfor bør projektudvikleren ansvar begrænses. Endvidere vil medkontrahenten i mange tilfælde kunne rette sit krav direkte mod leverandører, myndigheder og rådgivere. Ansvarsgrundlaget kan for eksempel begrænses til forsætlige og groft uagtsomme handlinger, og dermed undtage simpelt uagtsomme handlinger – eller begrænse de simpelt uagtsomme handlinger beløbsmæssigt – eventuelt i forhold til projektudviklerens honorar.

4.2.6 Vurdering

Projektudviklingsaftalen vil i høj grad kunne tilpasses i forhold til projektudviklerens behov og afhænger derfor i sin konkrete udformning af parternes forhandlingsmæssige styrkeforhold.

I forhold til projektudviklingsaftalen med vindmøllelauget bør kontrakten være indgået med vindmøllelauget inden udbuddet under køberetsordningen afholdes, og kontraktens hovedvilkår bør fremgå af udbudsvilkårene under køberetsordningen.

4.3 Nedtagningsaftaler/køberetsaftaler

4.3.1 Indledning

Nedtagningsaftalen/køberetsaftalen indgås med eksisterende vindmølleejere og boligejere, der har vindmøller og boliger, der skal fjernes som forudsætning for myndighedsgodkendelsen. Kontrakten er ofte kort og simpel, da projektudvikleren ønsker at have muligheden for at kunne indgå kontrakten uden involvering af advokat. Kontrakten kræver endvidere kun en beskeden regulering, da boligen eller vindmøllen er bestemt til nedtagning og dermed mindre beskyttelsesværdig end i sædvanlige købsaftaler.

4.3.2 Omfang

Kontrakten er ofte udformet således, at projektudvikleren opnår en ret til at begære boligen eller vindmøllen *nedtaget* eller en ret til at *købe* boligen eller vindmøllen. Det følger heraf, at det skal afklares, hvem der har forpligtelsen til at fjerne ejendommen, og derfor *om* nedtagningsomkostninger og en eventuel scrap- eller videresalgsværdi er indeholdt i købesummen. Typisk vil projektudvikleren have nedtagningsforpligtelsen, og vindmølleejeren bør i så fald have en forpligtelse til at servicere og vedligeholde vindmøllen indtil nedtagelsen. Derved

sikres projektudvikleren muligheden for, at vindmøllen kan videresælges til en ny placering. Dette forhold er ofte mindre afgørende i forhold til boliger, da bygningsdele sjældent kan genbruges.

4.3.3 Købesummen

Generelt opnår projektudvikleren kun en underskrift på denne type kontrakt, såfremt købesummen fastsættes over markedsprisen. Bolig- eller vindmølleejeren vil omvendt ikke have noget incitament til at lade sig binde i en årrække over for til projektudvikleren.

I forhold til boliger er det ofte set, at hver part (i kontrakten) udpeger en lokal og uafhængig ejendomsmægler til at vurdere en reel salgssum på ejendommen. Gennemsnittet af disse vurderinger udsættes for et i kontrakten fastsat procentuelt tillæg, der herefter udgør købesummen.

Kontrakter vedrørende vindmøller fastsætter typisk en på forhånd aftalt kontraktsum, der er fastsat således, at vindmølleejeren i mere eller mindre omfang får del i overskuddet ved udviklingen af vindmølleprojektet. Det bør dog overvejes af projektudvikleren, om kontraktsummen skal nedsættes i takt med, at vindmøllens restløbetid falder.

Kontrakten bør fastlægge, at bolig- eller vindmølleejeren har pligt til at indhente eventuelle panthaversamtykker og at købesummen også indeholder erstatning efter værditabsordningen, som behandlet i afsnit 2.1.4 ovenfor.

4.3.4 Tinglysning

Kontrakten bør så vidt muligt tinglyses på ejendommen for at sikre, at aftaleerhververe i god tro og kreditorer ikke ekstingverer rettighederne og derved kan hindre gennemførelsen af vindmølleprojektet. Tinglysningen sikrer således også rettigheden i tilfælde af ejendommens eller vindmøllens overdragelse til tredje-mand. Kontrakten vil formentlig udgøre en servitut, der dog næppe vil være omfattet af samtykkekravet i planlovens § 42, da en køberet ikke er omfattet af planlovens § 15, stk. 2. Tinglysningen vil forudsætte, at der angives en påtaleberettiget (projektudvikleren), samt at servituten stedfæstes.

Tinglysning vil kunne ske på den faste ejendom der indeholder boligen eller vindmøllen, og såfremt vindmøllen er opført på lejet grund, kan tinglysning af kontrakten ske på vindmøllens eget ejendomsblad, jf. tinglysningslovens § 19. Når vindmøllen er opført på lejet grund, har vindmøllen dog sjældent på forhånd fået oprettet eget ejendomsblad, og derfor skal parterne påregne ekstra sagsbe-

handlingstid (og rådgiveromkostninger) i forbindelse med, at ejendomsbladet oprettes. Dette kræver blandt andet dokumentation for adkomst til vindmøllen og beskikkelse (geografisk notering) af en landinspektør. Samtidig medfører oprettelsen af ejendomsbladet, at ændringen af adkomst i modsætning til før, vil kræve en tinglysningsmæssig ekspedition, der omfatter betaling af en tinglysningsafgift på kroner 1.660 og 0,6 % af købesummen. Som følge af disse forhold ønsker mange projektudviklere i praksis ikke, at der oprettes eget ejendomsblad for vindmøllen, selvom dette giver en betydelig bedre sikkerhed.

4.3.5 Øvrige forhold

Projektudvikleren bør i forhold til eksisterende vindmøller undersøge plangrundlaget for at sikre, at tredjemand ikke har mulighed for at etablere vindmøller, når de gamle er fjernet. I nogle tilfælde vil de ældre lokalplaner nævne, at efter nedtagningen af vindmøllen skal jorderne reetableres, hvilket formentlig forudsætter, at der ikke kan genopstilles nye (gamle) vindmøller på dette grundlag. I de tilfælde, hvor eksisterende vindmøller er opført på lejet grund, bør det desuden overvejes, om der bør indgås en kontrakt med lodsejeren til de eksisterende vindmøller, for at hindre at denne lodsejer senere opfører en vindmølle på lokationen for den eksisterende vindmølle.

Det er vanskeligt at forhindre, at der bygges nye boliger inden for nedrivningsgrænsen for de nye vindmøller. Oftest vil vindmøller dog skulle opføres i landzoner, hvor opførelsen af en bolig vil være betinget af landzonetilladelse. Kommunen må antages at tage hensyn til den eventuelle opførelse af et vindmølleprojekt forinden, at der udstedes en landzonetilladelse.

4.3.6 Vurdering

En nedtagningsaftale og en køberetsaftale vil i de fleste tilfælde opfylde projektudviklerens behov. Problemerne vil typisk afgrænse sig til de omkostninger, der kan være ved tinglysning – og som kan medføre, at tinglysning ikke sker – samt at kontraktperioden, indenfor hvilken retten skal gøres gældende, ikke bliver tilstrækkelig lang.

--0--

Herved afsluttes kapitlet om væsentlige kontrakter i udviklingsfasen. Næste kapitel omfatter kontrakterne for leverancen i etableringsfasen. Eksekveringen af disse kontrakter følger på et tidspunkt, hvor vindmølleprojektet har opnået alle nødvendige rettigheder og tilladelser.

I Danmark opdeles leverancen i etableringsfasen på en sådan måde, at vindmølleleverandøren leverer og installerer vindmøllen, mens projektudvikleren selv kontraherer med underleverandører til el- og anlægsarbejderne. Principielt kan vindmølleleverandøren kontraheres til at levere en nøglefærdig vindmølle, hvor leverandøren påtager sig alle etableringsarbejder. Imidlertid anses dette blot som et fordyrende mellemlid, da leverandøren alligevel vil rekvirere de samme underleverandører til opgaven, og idet at arbejdsfordelingen mellem vindmølleleverandøren og underleverandørerne formentlig sjældent medfører større komplikationer.

Arbejderne indledes typisk med en udgravning til fundamenter, veje og kranpladser, efterfulgt af støbning af fundamenter, etablering af anlæg og kabler samt en afsluttende installering og idriftsættelse af vindmøllen.

5. Kontrakter i etableringsfasen

5.1 El og -anlægsarbejder

5.1.1 Omfang, betaling og kontrol

El- og anlægsarbejderne udføres i udgangspunktet af to forskellige underleverandører, men da flere af hensynene bag disse kontrakter er sammenfaldende, behandles kontrakterne samlet.

I mange tilfælde vil det være det lokale netselskab, som står for elarbejderne. Dette selskab leverer i forvejen nettilslutningsadgangen (se afsnit 2.2.6 ovenfor), og parterne kan således drage fælles fordele af, at netselskabet udfører de øvrige arbejder. Netselskabet er oftest en velkonsolideret virksomhed, hvor projektudvikleren kan sikre sine rettigheder på et obligationsretligt grundlag, herunder ved at kontrakten fastlægger en tilfredsstillende beskrivelse af netselskabets forpligtelser. Beskrivelsen af leveringsomfanget kan med fordel udarbejdes eller kontrolleres af projektudviklerens egen tekniske rådgiver.

Entreprenøren, som står for anlægsarbejderne, er sjældent så velkonsolideret som netselskabet. Til gengæld er anlægsarbejderne generelt lettere at kontrollere og tilpasse undervejs i forløbet. Det er derfor afgørende, at projektudvikleren har adgang til en teknisk rådgiver med solid erfaring i vindmølleprojekter, og aftaler milepæle med entreprenøren, der er bundet op på delbetalinger med klare kriterier for opnåelsen af en betaling og milepæl. Ved fundamentsarbejderne kan projektudvikleren med fordel kontrahere med en entreprenør, der har speciale i vindmølleprojekter.

Generelt bør entreprenørens og netselskabets forpligtelser endvidere være fastlagte i overensstemmelse med vindmølleleverandørens krav og specifikationer.

5.1.2 AB92 – særligt kontraktvilkår

Kontrakterne for el- og anlægsarbejderne vil i mange tilfælde med fordel kunne baseres på AB92⁸⁴, der er et gennemprøvet regelsæt. Anvendelsen af AB92 reducerer omfanget af kontraktbestemmelser betragteligt. Herunder skal der alene nævnes nogle få konsekvenser og virkninger ved at vælge AB92:

⁸⁴ Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomheder, som vedtaget i 1992. Det bemærkes, at klima-, energi- og bygningsminister ultimo 2014 har varslet en revision af af AB-systemet, men at udvalgsarbejdet må forventes at vare flere år.

- ✦ I AB92 § 1, stk. 3 er det fastsat, at AB92 kun kan fraviges, når dette sker tydeligt, og når det udtrykkeligt angives, på hvilke punkter fravigelse skal ske. Bestemmelsen er på sin vis ejendommelig derved, at parterne kan aftale netop at fravige denne bestemmelse (idet AB92 er frivillige standardvilkår). Rækkevidden af bestemmelsen er derfor formentlig begrænset. Bestemmelsen betyder dog, at en fravigelse skal være sket på en klar måde.⁸⁵
- ✦ Projektudvikleren (i praksis dennes rådgiver) kan indkalde til byggemøder og skal udarbejde mødereferater fra disse møder, jf. AB92 § 19. Såfremt entreprenøren ikke inden rimelig tid har fremsat en indsigelse mod et givent mødereferat, vil entreprenøren vanskeligt senere kunne fremsætte påstand om, at referatet var forkert.⁸⁶ Det gælder selvfølgelig for begge parter, men projektudvikleren vil som koncipist typisk drage flest fordele heraf. I lyset af at mødereferater kan indeholde ændringer til kontrakten, er dette en væsentlig bestemmelse.
- ✦ AB92 § 36 fastsætter et 5-årigt mangelsansvar (ikke garanti) for *byggearbejder* og *anlægsarbejder*. I bestemmelsens stykke 3 er det præciseret, at for *anlægsarbejder* finder dansk rets almindelige regler i stedet anvendelse. Samtidig ændres afhjælpningspligten og –retten fra 5 år til 1 år.⁸⁷ Dansk rets almindelige regler er navnlig forældelsesloven, der fastsætter en 3-årig forældelse, som dog først løber fra det tidspunkt, hvor projektudvikleren fik eller burde have fået kendskab til en konkret mangel.⁸⁸ Forældelsen (og mangelsindsigelsen) indtræder dermed principielt først 10 år efter kontraktindgåelsen, jf. forældelseslovens § 3, stk. 3, nr. 3.
- ✦ Afgrænsningen mellem AB92 § 36, stk. 1 og stk. 3 beror på, om der overvejende er tale om byggearbejder eller anlægsarbejder. El- og anlægsarbejder vil formentlig udgøre anlægsarbejder i AB92's forstand, men dette vil afhænge af de nærmere konkrete omstændigheder. Parterne kan endvidere konkret aftale det regelsæt, som de finder mest passende.

5.1.3 Vurdering

De formentlig alvorligste mangler i forhold til el- og anlægsarbejderne forekommer, såfremt der er lavet fejl i forbindelse med funderingen (herunder utilstræk-

⁸⁵ Erik Hørlyck, 'Entreprise Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægs-virksomhed med kommentarer' (6. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2009) s. 41.

⁸⁶ *Ibid.* s. 234.

⁸⁷ Anlægsarbejder er også på en række andre områder behandlet forskelligt, se *ibid.* s. 408.

⁸⁸ Erik Hørlyck, 'Entreprise Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægs-virksomhed med kommentarer' (6. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2009) s. 407ff.

kelige geotekniske undersøgelser (jordbund) og mangler ved selve fundamentet) og for elarbejderne, såfremt disse forårsager skader ud på elnettet eller på vindmøllen. Projektudvikleren risikerer i disse tilfælde, at entreprenøren og netselskabet ikke kan dække omkostningerne i forbindelse hermed. Risikoen betragtes dog alligevel som værende begrænset for disse alvorlige mangler. De fleste mangler bør endvidere kunne undgås gennem kompetent og kvalificeret byggerådgivning og -styring. Da en del mangler endvidere lader sig løse med forholdsmæssigt begrænsede beløb, uanset om entreprenøren har ansvaret for manglerne, betragtes disse kontrakter generelt som medvirkende til at sikre projektudviklerens behov.

5.2 Vindmøller – levering og installation

5.2.1 Indledning og omfang

Købet af en vindmølle involverer mere end blot selve leveringen af tårn, rotor og vinger. Det omfatter endvidere leveringen af blandt andet (i alfabetisk rækkefølge):

- ✦ Elevator samt stige/trappe i tårnet.
- ✦ IT systemer, der sikrer databehandling og fjernstyring/-overvågningen af vindmøllen. Hertil kommer eventuelt vibrationsmålingsudstyr⁸⁹, som kan opdage fejl, før de materialiserer sig i skader.
- ✦ Komponenter som overholder lovgivningsmæssige og eventuelle supplerende tilladelsesmæssige krav, herunder grid compliance⁹⁰, støjdæmpning, skyggestyring, brandsikkerhed, arbejdsmiljø sikkerhed og luftfartsafmærkning med videre.
- ✦ Mandskab til installation og indkøring (commissioning) af vindmøllen.
- ✦ Stor kran til installationen af vindmøllen.
- ✦ Teknisk dokumentpakke, herunder udarbejdelse af fundamentsdesign.
- ✦ Transformere og elektrisk udstyr, herunder til elektricitetsmålinger.
- ✦ Tung specialtransport af vindmøllens komponenter, herunder udarbejdelsen af et såkaldt "route survey" omfattende efterfølgende (midlertidige) vej- og broforstærkninger, skilte- og lygtepælenedlæggelser med videre.

⁸⁹ CMS, condition monitoring system.

⁹⁰ Sikringen af at vindmøllen kan levere elektricitet i den rette kvalitet og spænding til elnettet og omfattende sikkerhedssystemer.

- ✦ Vinddata og undersøgelser af vindmøllens egnethed på den konkrete placering.⁹¹
- ✦ Vindmøllecertifikat og projektcertifikat (se afsnit 2.2.4).
- ✦ Vindmålingsudstyr (på vindmølletårnet).

Det er afgørende, at omfanget af leverancen er tiltrækkeligt specificeret, og at det klart fremgår, hvor leverandørens forpligtelser slutter, for at undgå forpligtelsesmæssige 'huller' i forhold til de øvrige leverandører.

Omfanget af leverancen betyder også, at kontrakten er meget omfattende og nærværende gennemgang vil i sagens natur være overfladisk med fokus på enkelte væsentlige områder. Det er fundet mest hensigtsmæssigt at behandle garantiforhold samlet i afsnit 6.1 vedrørende serviceaftalen, uagtet at flere garantier undertiden er behandlet i leveranceaftalen eller i begge kontrakter.

5.2.2 Milepæle, betalinger og forsinkelse

Projektudvikleren skal typisk foretage en udbetaling ved underskrivelsen af kontrakten, og herefter stille en bankgaranti for den resterende del af købesummen. De finansielle omkostninger er derfor medvirkende til, at projektudvikleren har en interesse i en kort etableringsperiode. Vindmølleleverandøren bør derfor forpligtes i forhold til en tidsplan. Forsinkelser kan begrænses ved, at betalinger sker efter opnåelsen af kritiske milepæle (se herom også afsnit 5.1.1), og endvidere suppleres af en konventionalbod ved overskridelse af en aftalt leveringsdag. En tidsplan bør dog ikke være så ufleksibel for projektudvikleren, at el- og anlægsarbejder ikke er færdiggjorte, når vindmøllen skal opstilles og tilsluttes. Forsinkelse fra projektudviklerens side bør ikke udgøre misligholdelse af kontrakten, men det er dog sædvanligt og rimeligt, at projektudvikleren kompenserer leverandøren for omkostninger i forbindelse med denne fordringshavermora. Kompensationen kan være betragtelig som følge af standby-omkostninger til kraner og mandskab samt oplagrings- og vedligeholdelsesomkostninger.

Det er i øvrigt sædvanligt, at projektudvikleren skal kompensere leverandøren, såfremt der sker uforudsete begivenheder, hvorved leverandører har ekstraomkostninger, herunder vejrlig, problemer i forhold til myndighedsgodkendelsen, lovændringer med videre.

⁹¹ Se endvidere UFR 2012.2255H, som er omtalt nedenfor i afsnit 5.2.3.

5.2.3 Ansvarsbegrænsninger

I UfR 2012.2255H blev Vestas Wind Systems A/S dømt til at betale erstatning til en køber af en vindmølle, som Vestas i et tidligere omsætningsled havde solgt med en optimistisk produktionsberegning. Dommen er opsigtsvækkende, da Vestas Wind Systems A/S i forhold til sin *kontraktpart* havde foretaget en tydelig *ansvarsfraskrivelse* i forhold til produktionsberegningen. Alligevel fandt Højesteret, at en *senere erhverver* af vindmøllen kunne rette krav direkte mod Vestas, som følge af en professionel fejl begået i produktionsrapporten. Det bemærkes, at baggrunden for erstatningen var et forholdsmæssigt afslag (prisafslag) i kontraktsummen, hvilket kan ske på et objektivi grundlag (uden at der foreligger culpa)⁹².⁹³ Det er ikke uden videre klart, om kontraktparten (projektudvikleren) kunne have rettet et krav direkte mod Vestas Wind Systems A/S på trods af ansvarsfraskrivelsen. Det forekommer dog tilfældigt, såfremt Højesteret i et sådant tilfælde *ikke* havde tilsidesat denne ansvarsfraskrivelse efter aftalelovens § 36. I modsat fald kunne projektudvikleren principielt blot sælge vindmøllen til en nærtstående og derigennem gøre ansvaret gældende overfor vindmølleleverandøren. Dommen betyder formentlig, at en vindmølleleverandør i et vist omfang står til ansvar for vindmøllen og accessoriske salgsydelser uanset eventuelle (urimelige) ansvarsbegrænsninger. Projektudvikleren kan naturligvis ikke benytte dommen til generelt at negligere forhandlingen af ansvarsbegrænsningerne i kontrakterne, og det bør erindres, at et forholdsmæssigt afslag ikke nødvendigvis udgør fuld erstatning, og at der må antages at være en bagatelgrænse herfor⁹⁴.

Endvidere skal det bemærkes, at leveranceaftalen ofte afgrænser misligholdelsesbeføjelser til de beføjelser, der er fastlagt i kontrakten. Derved kan projektudvikleren eksempelvis alene gøre konventionalboden for forsinkelse gældende i forhold til forsinkelsessituationer, uanset at projektudviklerens (finansielle) omkostninger væsentligt overstiger disse beløb. Endvidere kan der være en øvre grænse (cap) på konventionalboden, og i dette tilfælde bør projektudvikleren sikre sig en absolut tidsmæssig grænse for, hvornår kontrakten kan ophæves som følge af forsinkelse.

⁹² Erik Werlauff, 'Skyldforhold: Obligationsrettens grundbegreber' (1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag 2007) s. 65.

⁹³ Se endvidere UfR 2013B.129, der undersøger retstilstanden vedrørende direkte krav efter dommen i UfR 2012.2255H.

⁹⁴ Erik Werlauff antager, at bagatelgrænsen ved handel med fast ejendom udgør 8-10 % af købesummen, jf. Erik Werlauff, 'Skyldforhold: Obligationsrettens grundbegreber' (1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag 2007) s. 66.

5.2.4 Vurdering

Som det fremgår ovenfor, vil leverancen af vindmøllerne være forbundet med nogen risiko, der er vanskeligt lader sig afdække helt kontraktuelt i praksis. Den konkrete kontrakt vil i høj grad været afspejlet af parternes styrkeforhold og individuelle forhandlingsevner, herunder inddragelsen af kompetente juridiske og tekniske rådgivere. Projektudvikleren bør fokusere på, at leveringsomfanget er korrekt og udtømmende beskrevet, at der er taget hånd om grænseflader i forhold til underleverandører, samt at projektudvikleren er sikret en kontraktuel bagkant (på worst case-basis) i forhold til idriftsættelsen af vindmøllerne.

--0--

Herved afsluttes kapitel 5 om kontrakter i etableringsfasen. I det følgende kapitel 6, der er det sidste inden konklusionen, behandles den fælles driftsaftale og serviceaftalen i driftsfasen. Eksekveringen af disse kontrakter følger på et tidspunkt, hvor vindmøllerne er idriftsat og alle væsentlige mangler er udbedret af vindmølleleverandøren.

6. Kontrakter i driftsfasen

6.1 Fælles driftsaftale

6.1.1 Indledning og ejerskab

Vindmølleprojekter med mere end én vindmølle vil stort set altid være ejet af mere end én juridisk person. Køberetsordningen medfører, at mindst én vindmølle er delvist og indirekte ejet af lokale borgere (som omtalt i afsnit 2.1.3), og projektudvikleren kan i givet fald eje de øvrige vindmøller. Dermed vil vindmølleejere benytte en række fælles aktiver i vindmølleprojektet, såsom koblingshus, veje, kabler og eksempelvis fælles fjernovervågningsanlæg. Ydermere omfatter de fælles aktiver alle offentligretlige tilladelser og til dels private rettigheder.

De typiske ejerskabskonstruktioner består i, at hver vindmølle ejer en ideel andel af de fælles aktiver, eller at alle fælles aktiver ejes af et fælles driftsselskab, som vindmølleejerne ejer andele i.

6.1.2 Formål og ansvar

Det primære formål med den fælles driftsaftale er således at (i) fastslå ejerskabet til de ovenfor nævnte fælles aktiver samt (ii) regulere parternes betaling af fælles omkostninger til forsikringer, vedligeholdelse, snerydning, driftsleder (jf. afsnit 2.2.6), internet og administration med videre. Præciseringen af grænserne for det fælles ejerskab er vigtig, for eksempel i forhold til fælles veje og kabler. Ved et kabelnedbrud kan parterne undgå tvister ved at have afklaret om et kabelstykke er fællesejet eller ejet af en konkret vindmølle ejer.

Et andet og undertiden overset formål er at regulere parternes forpligtelser og ansvar i forhold til de fælles privatretlige aftalerettigheder og offentligretlige tilladelsesvilkår. For eksempel kan én vindmølle ejers misligholdelse risikere at medføre, at alle vindmølleejere modtager påbud om at stoppe driften af vindmøllen. Det kan ske, såfremt en vindmølle ejer ikke respekterer støjgrænser eller forhold vedrørende skyggestyring/skyggestop. Det er ikke sjældent, at støjmålinger efter idriftsættelsen af vindmøllerne, fører til en mulig justering af én eller flere vindmøllers "støjmode", hvilket har en effekt på den enkelte vindmøllers produktionssevne. Denne støjmode er på forhånd fastlagt ud fra beregnede kriterier, inden opstillingen af vindmøllerne. I så fald kan kontrakten regulere, at støjmoden reguleres i den eller de vindmøller, som vil have det mindste tab af eller største stigning i produktionsevnen. Kontrakten kan fordele dette tab/overskud mellem alle vindmølleejere på årligt basis. Erstatningskrav fra naboer kan også mere el-

ler mindre tilfældigt pålægges én vindmølleeejer, hvilket kontrakten kan fordele på alle vindmølleejere.

6.1.3 Administration, beslutninger og pant

I kontrakten bør der udpeges en administrator, som lønnet eller ulønnet sørger for, at regninger betales og vedligeholdelse af fælles aktiver sker med videre.

Parterne bør også regulere beslutningsprocessen. Hvilke beslutninger kan administrator træffe, kræver nogle beslutninger enighed og kan beslutninger træffes med majoritet eller kvalificeret majoritet? Såfremt parterne er enige i, at træffe beslutninger i enighed, kan der med fordel indsættes mulighed for, at enkelte beslutninger kan bringes til afgørelse af en uafhængig tredjepart.

Projektudvikleren kan risikere, at en vindmølleeejer ikke kan betale sin andel af omkostningerne. Det kan i nogen grad imødegås ved at have en fælles formue blandt parterne. Alternativt kan der optages pant i elbetalingerne – eventuelt som sekundært pant efter finansieringsgiverens pant. Det er en forudsætning, at den enkelte fordrings opståen ikke beror på tilfældigheder, og at de øvrige vindmølleejere på transporttidspunktet er i stand til at beskrive det overdragne tilstrækkelig klart og tydeligt. Det vurderes at disse forhold er opfyldt og at sikkerheden derfor kan opnås ved (forhånds-)denuntiation som sikringsakt og underretning om betaling, jf. gældsbrevslovens §§ 31 og 29.⁹⁵ Et alternativ hertil er tinglysning af fordringspant i Personbogen, jf. tinglysningslovens § 47 d, men det omfatter en tinglysningsafgift på 1,5 % af den pantsatte værdi.

6.1.4 Overdragelse og tinglysning

Det bør sikres, at skiftende vindmølleejere til enhver tid er part i kontrakten. Det kan ske på et obligationsretligt grundlag eller ved, at kontrakten tinglyses på vindmølleparcellerne eller de enkelte vindmøllers ejendomsblad. Den påtaleberettigede skal være det fælles driftsselskab, hvis et sådant er oprettet, eller de i forhold til hver ejendom øvrige vindmølleparceller/vindmøller i fællesskab⁹⁶. Det bør således undgås, at tinglysningen af kontrakten ved en vindmølleeejer indebærer, at samme vindmølleeejer bliver påtaleberettiget, da påtaleretten skal udøves i fællesskab. I en sådan situation vil den enkelte vindmølleeejer kunne nedlægge veto mod egne forhold og dermed forhindre gennemtvungelse af egne forpligtelser i forhold til kontrakten.

⁹⁵ Nils Jul Clausen og Camilla Hørby Jensen, 'Sikkerhed i fordringer' (6. udgave, Karnov Group 2011) s. 46f.

⁹⁶ Det bør således undgås, at tinglysningen af kontrakten ved en vindmølleeejer

Kontrakten vil udgøre en servitut, der dog næppe kræver samtykke efter planlovens § 42, da den ikke udgør forhold, som kan reguleres i en lokalplan, jf. planlovens § 15, stk. 2.

6.1.5 Vurdering

Den fælles driftsaftale kan være et udmærket instrument til at sikre de fælles privatretlige rettigheder og offentligretlige tilladelser i vindmølleprojektet.

Det er afgørende, at kontrakten regulerer ejerskab, ansvar og risikofordeling, samt at kontrakten har en effektiv reguleringsmekanisme i tilfælde af uenigheder. Endelig kan tinglysningen af kontrakten på den faste ejendom sikre, at også fremtidige ejere af vindmøllerne er forpligtede i forhold til kontrakten.

6.2 **Serviceaftale**

6.2.1 Indledning

Serviceaftalen indgås med vindmølleleverandøren på samme tidspunkt som leveranceaftalen. Vindmølleleverandører tilbyder ofte en meget fleksibel servicepakke med kortere eller længere løbetid. Alt efter projektudviklerens temperament kan det aftales hvilke forhold, der er omfattet af kontrakten, og hvilke forhold der skal betales særskilt. Dette kan kombineres med mere eller mindre omfangsrige forsikringspakker, der i nogle tilfælde udbydes i samarbejde med vindmølleleverandøren. Efter udløbet af kontrakten kan projektudvikleren vælge at indgå en ny kontrakt (som regel med mindre omfattende garantier end i den indledende kontrakt) eller indgå kontrakt med uafhængig serviceleverandør. Serviceleverandøren skal dog være certificeret eller godkendt, som omtalt i afsnit 2.2.4.

I de fleste tilfælde vil finansieringsgiveren kræve, at kontrakten omfatter fuld service⁹⁷ af vindmøllerne, og at løbetiden overstiger afdragsperioden. Det er i dag ikke unormalt med 10-15 års fuld service-periode, selvom leverandørerne måske ikke officielt udbyder dette. Der kan formentlig også opnås endnu længere perioder på konkrete vindmølleprojekter.

I det følgende behandles vindmølleleverandørens garantier, der, som nævnt i afsnit 5.2, tillige kan være regulerede i leveranceaftalen. Omfanget af garantierne og undtagelser herfor er ganske omfattende og skal kun behandles i hovedtræk.

⁹⁷ All omkostninger til service, vedligeholdelse, smøremidler, hovedkomponenter, almindelige komponenter og andre reservedele med videre.

6.2.2 Garantier

Rådighedsgaranti

Rådighedsgarantien sikrer, at vindmøllen har en minimum 'opetid' på 97 % af tiden (den typiske procentsats i dag). Rådigheden fastsættes ved en brøk med vindmøllens 'opetid' i tælleren og den samlede tid i en periode på typisk et år i nævneren. De tre procentpoint fra 97 % til 100 % omfatter således tid til udskiftning af defekte komponenter med videre i garantiperioden.

Særligt tre forhold er vigtige i forhold til rådighedsgarantien:

- ✦ Om rådighedsgarantien fastsættes på 'mølleniveau' eller på 'parkniveau'. Det er en fordel for projektudvikleren og den enkelte vindmølle ejer, at rådighedsgarantien fastsættes på det individuelle 'mølleniveau'.
- ✦ Kompensationen, såfremt rådigheden er under 97 %, bør så vidt muligt udgøre projektudviklerens tab og ikke kun en andel heraf.
- ✦ Hvilke anledninger som medregnes som 'opetid' (i "tælleren") og om enkelte anledninger fradrages i den samlede tid (i "nævneren"). Vindmølleleverandøren kan være kreativ om disse forhold i bilagene til kontrakten.

Komponentgaranti

Komponentgarantien hænger på mange måder sammen med rådighedsgarantien, og det er blandt andet sidstnævnte, som sikrer vindmølleleverandøren et incitament til at udskifte defekte komponenter effektivt og hurtigt. Det er dog væsentligt at være opmærksom på garantivilkårene. Udefrakommende begivenheder er som regel undtaget, men de kan i vidt omfang omfattes af projektudviklerens forsikringer. Fordringshavermora er også undtaget, men projektudvikleren kan i vidt omfang imødegå fordringshavermora med rettidig omhu. Projektudvikleren kan dog ikke sikre sig imod bestemmelser som den i mange tilfælde indsatte undtagelse om sædvanlig slid/ælde ("normal wear and tear"). Baggrunden for bestemmelsen er formentlig, at vindmøllen ved sædvanlig slid og ælde med tiden må antages at have en *marginalt* aftagende effektivitet og produktionsevne i forhold til opstillingstidspunktet. Leverandøren ønsker ikke at skulle udskifte alle komponenter med nye komponenter for blot at imødekomme en *marginal* produktionsnedgang. Problemet er imidlertid, at bestemmelsen efter sin typiske udformning er generel og kan omfatte et bredt spektrum af begivenheder. Basalt set bør bestemmelsen for eksempel ikke undtage almindelige serviceforpligtelser, og efter dansk ret vil dette næppe kunne opretholdes efter en rimelighedsbetragtning. I praksis har nogle vindmølleleverandører forbeholdt bestemmelsen i forhold til vindmøllens vinger, der udsættes for sand- og jordpartikler samt sædvanlige haglbyger (lynedslag er utvivlsomt undtaget). Formentlig må projektudvikleren

tåle denne produktionsnedgang, men han bør næppe tåle, at vingens udsættelse for sædvanlig vejrlig resulterer i, at vingen til sidst brækker over. Spørgsmålet har dog ikke været prøvet i retspraksis.

Effektkurvegaranti

En vindmølle sælges typisk med en effektkurvegaranti, der i hovedtræk fastsætter, hvor meget vindmøllen som minimum skal producere ved en given vindhastighed og med et givent energiindhold i vinden med videre. En generelt efterprøvelse af effektkurven er desuden en forudsætning for opnåelsen af en typisk type-certificering. Problemet med effektkurvegarantien er imidlertid, at det er meget vanskeligt at efterprøve garantien. Dette skyldes blandt andet, at energiinputtet for vindmøllen, der jo består af vindenergi, ikke kan reguleres (doses) i en eventuel efterprøvning. For at efterprøve effektkurven efter de internationale standarder kræves derfor typisk, at en vindmåler i en længere periode har været placeret på netop den eksakte placering, som vindmøllen er placeret på. I praksis anses vindmøllens effektkurve dog ikke at udgøre et reelt problem – i hvert fald i forhold til de større vindmølleleverandører.

Støjgaranti

Undertiden fastsætter kontrakterne en støjgaranti. Det er i så fald vigtigt, at støjgarantien skal omfatte, som minimum, de krav der er gældende på opstillingstidspunktet (særligt støjbekendtgørelsen og eventuelle vilkår i tilladelsen).

6.2.3 Ansvarsbegrænsninger

Det er ikke usædvanligt, at kontrakten fastsætter begrænsninger (caps) på garantierne. I udgangspunktet bør projektudvikleren sikre, at disse caps er tilstrækkeligt høje, og at der tildeles projektudvikleren en ret til at ophæve kontrakten, såfremt en cap nås. Endvidere bør projektudvikleren overveje det rimelige i, at en komponentgaranti i det hele taget omfattes af en cap, da leverandøren må formodes at stå bag sit produkt i garantiperioden. Tilsvarende kan der argumenteres for, at støjgarantien bør være absolut, da en efterlevelse af støjgrænser er en forudsætning for vindmøllens drift under de udstedte tilladelser.

6.2.4 Vurdering

Selv ved indgåelse af en kontrakt med fuld service og fuld compensation og med en omfattende forsikringspakke, bør projektudvikleren ikke forvente, at indtægterne er sikrede. Projektudvikleren bør have en økonomisk buffer til uforudsete omkostninger, da der altid vil være en vis risiko ved at drive et vindmølle anlæg. Endvidere er det ikke sikkert, at vindmølleleverandøren kan leve op til sine forpligtelser i kontrakten, da alle leverandører kan risikere at gå konkurs. Det har

den nylige krise i Vestas Wind Systems A/S været til påmindelse om. Denne risiko kan til en vis grad imødeses gennem sikkerhedsstillelser, men der er alene projektudvikleren til at afholde omkostningerne herfor. Alligevel vurderes servicekontrakten til i det væsentlige at kunne begrænse projektudviklerens risici ved at drive et vindmølleprojekt, og kontrakten udgør en forudsætning for de fremtidige indtægter.

--0--

Herved afsluttes kapitel 6 om væsentlige kontrakter i driftsfasen. Specialets konklusion følger i næste kapitel.

7. Konklusion

De retlige rammebetingelser, der er behandlet i specialets kapitel 2, fastlægger projektudviklerens overordnede *muligheder* og *begrænsninger* i forbindelse med gennemførelsen af et vindmølleprojekt. Rammebetingelserne omfatter den offentligretlige såvel som den privatretlige regulering. Den offentligretlige regulering består hovedsageligt af præceptive retskilder, hvor myndighederne – særligt inden for den arealanvendelsesorienterede lovgivning – kan være tildelt en margin for skøn. Den privatretlige regulering er i højere grad baseret på deklaratoriske retskilder, der kan fraviges ved aftale mellem erhvervsdrivende. Herudover indeholder den privatretlige regulering præceptive bestemmelser, der sikrer, at projektudvikleren ved tinglysning kan sikre sine rettigheder over fast ejendom i forhold til tredjemand.

VE-loven udgør den vel nok væsentligste retskilde, da loven etablerer hjemmel for udbetalingen af et pristillæg til vindmølleproduceret elektricitet. Loven stiller som vilkår for udbetalingen af pristillæg, at projektudvikleren har tilgodeset lokalsamfundsmæssige interesser. Dette indebærer, at naboer til vindmølleprojektet skal ydes erstatning for det tab, som vindmøllerne formodes at påføre deres bolig, og det indebærer endvidere, at naboer skal tilbydes mindst 20 % ejerandele i vindmølleprojektet til kostpris.

Den øvrige offentligretlige regulering indeholder primært lovpligtige begrænsninger for projektudviklerens handlemuligheder, herunder certificeringsordninger, der er en forudsætning for vindmøllernes drift, og som fastlægger tekniske kriterier for vindmøllernes sikkerhedshed, kvalitet og output. De væsentligste begrænsninger udgøres dog af den arealanvendelsesorienterede regulering, der udspænder et finmasket net over vindmøllernes placeringsmuligheder i form af forskelligeartede miljø-, natur-, landskabs-, nabo- og planhensyn. Samtidig har kommunalbestyrelsen den i praksis afgørende og i nogen grad skønsmæssige beføjelse til at godkende eller afvise vindmølleprojektet.

Risikoen for kommunalbestyrelsens afvisning er reel, og forinden kan projektudvikleren have mødt mange retlige og praktiske hindringer for gennemførelsen af vindmølleprojektet. Det er derfor et grundlæggende hensyn for projektudvikleren, at omkostninger så vidt muligt begrænses og i vidt omfang udskydes til efter en eventuel myndighedsgodkendelse. På samme tid skal projektudvikleren sikre alle nødvendige formueretlige rettigheder før myndighedsgodkendelsen, da naboers efterfølgende vetoret kan blive dyrt købt. Dette stiller krav til en effektiv kon-

trakt- og risikostyring som behandlet i kapitel 3, der er afgørende for minimeringen af alle væsentlige risici og optimeringen af de fremtidige muligheder.

Kontrakterne, der er gennemgået i kapitel 4-6, udgør herefter den obligationsretlige og til dels tingsretlige kontekst for operationalisering af den offentligretlige infrastruktur, der understøtter formålet om udvikling, etablering og/eller drift af vindmølleprojektet.

Brugsretsaftalen har til formål at sikre projektudvikleren rettighederne til jorden og fastsætte projektudviklerens fremtidige omkostninger hertil. Obligationsretligt opfylder kontrakten formålet, men projektudvikleren opnår ikke derved beskyttelse imod lodsejerens misligholdelse af sine kontraktlige forpligtelser. Derfor bør projektudviklerens rettigheder i kontrakten beskyttes i forhold til kreditorer og godtroende aftaleerhververe. Det sker med tinglysning som sikringsakt, hvilken indebærer offentliggørelse af kontrakterne i Tingbogen. Den tinglysningsmæssige ekspedition er dog ikke problemfri, da *lovgivningen* ikke fastsætter en tilstrækkelig præcis sondring mellem *servitutter* og *brugsrettigheder*. Sondringen er kritisk i forhold til flere lovbestemmelser og kan efter planlovens § 42 føre til, at brugsretsaf-talen uden kommunalbestyrelsens samtykke nægtes tinglysning og skal anses som ugyldig *inter partes*. *Retspraksis* indeholder ikke principielle domme, der kan afklare spørgsmålet, og håbet knyttes derfor til *litteraturen*, der opstiller generelle men dog nyttige kriterier for sondringen. På baggrund af den tilgængelige juridiske litteratur og den i dette speciale foretagne analyse, kan det konkluderes, at en brugsretsaf-tale hovedsageligt bør behandles som brugsrettigheder i lovgivningen. Det må dog erkendes, at projektudvikleren er begrænset i sine handlemuligheder for at begrænse risikoen for sagsførelse ved domstolene og den medfølgende procesrisiko.

Øvrige væsentlige kontrakter omfatter kontrakterne med vindmølleleverandøren, der udgør langt størstedelen af projektudviklerens samlede investering i vindmølleprojektet. Vindmøllen samt leveringen, opstillingen og serviceringen heraf udgør en kompleks kontraktmæssig ydelse, der forudsætter en i detaljen tilpasset kontrakt. Særligt bør fokus rettes mod omfanget af ydelserne i kontrakterne, forsinkelse, garantivilkår (mangler, rådighed, effektkurve og støj), betaling, sikkerheder, forsikringer, ansvarsbegrænsninger og misligholdelse. Projektudvikleren kan i væsentligt omfang begrænse sin risiko i kontrakten, men generelt vil risikoafdækningen naturligvis forøge omkostningerne.

Generelt kan det konkluderes, at projektudvikleren i kraft af kontraktlige værktøjer og til dels tingsretlige forhold er i stand til at afdække og begrænse væsentlige risici og omkostninger samt skabe og forøge indtægtsmuligheder. Om

den enkelte kontrakt *konkret* opfylder projektudviklerens behov, som opstillet i afsnit 3.1, beror hovedsageligt på projektudviklerens forhandlingsmæssige styrke og evne til at overskue og inddrage alle hensyn til de retlige og operationelle rammebetingelser i kontrakten.

Udarbejdelsen af specialet har krævet indsigt i forskelligartede retsområder samt et overblik over de bagvedliggende retlige principper på disse retsområder. Rationalet bag reglerne varierer i vidt omfang, og den fysiske udvikling, etablering og drift af vindmøllerprojekter, samt finansieringen og den økonomiske styring heraf, kan derfor siges at finde sted inden for retligt komplekse beslutningssystemer. Området for vindmøller er ikke unikt på dette punkt – et forudsat samspil mellem tekniske, finansielle, økonomiske og juridiske forhold indgår på de fleste af miljø- og energirettens områder.

8. Kilder

8.1 Bøger

Anders Ørgaard, *Eksekutionsret: Materiel foged- og auktionsret* (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2013)

Bernhard Gomard ved Torsten Iversen, *Obligationsret 2. del* (4. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2011)

Bo von Eyben, Peter Mortensen og Peter Pagh, *Fast ejendom: Rådighed og regulering* (Forlaget Thomson, GadJura, 2. udgave, København, 2003)

Carsten Munk-Hansen, *Fast ejendom Overdragelsesaftalen, mangler og anden misligholdelse* (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2010)

Ellen Margrethe Basse, *Vedvarende energi – de lovgivningsmæssige rammebetingelser* (1. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2011)

Erik Hørlyck, *Entreprise Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomhed med kommentarer* (6. udgave, Jurist- og Økonomforbundets Forlag 2009)

Erik Werlauff, *Skyldforhold: Obligationsrettens grundbegreber* (1. udgave, Jurist og Økonomforbundets forlag 2007)

John Iversen, *Legal Risk Management i Private Virksomheder* (2. udgave, Forlaget Thomson 2007)

Nils Jul Clausen og Camilla Hørby Jensen, *Sikkerhed i fordringer* (6. udgave, Karnov Group 2011)

Peter Mortensen, *Digital tinglysning – rettigheder over fast ejendom* (Forlaget Thomson, 4. udgave, København 2007)

8.2 Artikler og internet

Danish Energy Agency, 'Wind Turbines in Denmark' (2009) <http://www.ens.dk/sites/ens.dk/files/dokumenter/publikationer/downloads/wind_turbines_in_denmark.pdf> (besøgt 29. December 2014)

Danmarks Vindmølleforening, 'Månedsmagasinet Naturlig Energi' (januar 2015)

Ellen Margrethe Basse, 'Responsum vedrørende udflytning af Randers Havn' (2010) <<http://nemweb.randers.dk/NemAgenda/EnclosureFile.ashx?id=1270127>> (besøgt den 13. januar 2015)

Energinet.dk, 'Køberetsordningen' (10. januar 2014)
<<http://www.energinet.dk/DA/EI/Vindmoeller/De-fire-VE-ordninger/Koeberetsordningen/Sider/default.aspx>> (besøgt den 28. december 2014)

Energistyrelsen, 'Vindmøller i Danmark' <http://www.ens.dk/sites/ens.dk/files/undergrund-forsyning/vedvarende-energi/vindkraft-vindmoeller/vindmoellepjece_til_net.pdf> (2009)

Energistyrelsens Godkendelsessekretariat for Vindmøller, 'Teknisk certificeringsordning for konstruktion, fremstilling, opstilling vedligeholdelse og service af vindmøller' <<http://www.vindmoellegodkendelse.dk/>> (besøgt 1. januar 2015)

Finanstilsynet, 'Orientering om samspillet mellem alternativ finansiering og den finansielle regulering' <<https://www.finanstilsynet.dk/~media/Tal-og-fakta/2013/Crowdfunding.ashx>> (besøgt 28. december 2014)

Miljøministeriet, 'Vindmøllerejseholdet' <<http://naturstyrelsen.dk/planlaegning/planlaegning-i-det-aabne-land/vindmoeller/vindmoellerejseholdet/>> (besøgt 31. december 2014)

Naturstyrelsen, 'Vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller' (2015) <http://naturstyrelsen.dk/media/131731/vejledning_06012015_web.pdf> (besøgt 13. januar 2015)

UfR 1991B.370

UfR 1992B.48

UfR 1995B.396

UfR 2008B.431

UfR 2012B.94/2

UfR 2013B.129

University of Oxford, Faculty of Law, 'Oxford University Standard for Citation of Legal Authorities' (4. udgave, Hart Publishers 2012)
<<http://www.law.ox.ac.uk/publications/oscola.php>> (besøgt 10. januar 2015)

8.3 Retspraksis og administrativ praksis

UfR 1991.226Ø

UfR 1983.418V

UfR 1998.1011Ø

UfR 2000.591H

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 6. oktober 2003, j.nr. 03-33/760-0051 (MAD2003.1389)

UfR 2006.1648V

MAD 2007.182B

UfR 2007.3084H

MAD 2008.152Ø

UfR 2008.2047V

UfR 2009.2680H

SKM 2010.229.SR

UfR 2010.714H

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 7. juni 2011, j.nr. NMK-33-00552 (MAD 2011.1331)

UfR 2012.74V

UfR 2012.2255H

UfR 2012.2255H

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 5. februar 2013, j.nr. NMK-33-01622 (MAD 2013.460)

UfR 2014.59V

UfR 2014.1863V

8.4 Lovgivning og direktiver

Elforsyningsloven Lov om elforsyning (LBK nr. 1329 af 25/11/2013 med senere ændringer).

Forsyningsvirksomheds- Direktiv 2004/17/EF som implementeret ved bekendtgørelse om fremgangsmåderne ved indgåelse af kontrakter inden for vand- og energiforsyning, transport samt posttjenester (BEK nr. 936 af 16/09/2004).

Forældelsesloven Bekendtgørelse af lov om forældelse af fordringer (forældelsesloven) (LBK nr. 1063 af 28/08/2013).

Gældsbrevsloven Bekendtgørelse af lov om gældsbreve (LBK nr. 333 af 31/03/2014 med senere ændringer).

Luftfartloven	Lov om luftfart (LBK nr. 1036 af 28/08/2013 med senere ændringer).
Miljøvurderingsloven	Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 03/07/2013 med senere ændringer).
Naturbeskyttelsesloven	Lov om naturbeskyttelse (LBK nr. 951 af 03/07/2013 med senere ændringer).
Planloven	Lov om planlægning (LBK nr. 587 af 27/05/2013 med senere ændringer).
Privatvejsloven	Lov om private fællesveje (lov nr. 1537 af 21/12/2010 med senere ændringer).
Prospektdirektivet	Prospektdirektivet, direktiv 2003/71/EF som ændret ved direktiv 2010/73/EU.
Retsplejeloven	Lov om rettens pleje (LBK nr. 1308 af 09/12/2014 med senere ændringer).
Tinglysningsafgiftsloven	Lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v. (LBK nr. 462 af 14/05/2007 med senere ændringer).
Tinglysningsloven	Lov om tinglysning (LBK nr. 1075 af 30/09/2014).
Udstykningsloven	Lov om udstykning og anden registrering i matriklen (LBK nr. 1213 af 07/10/2013).
VE til proces loven	Lov om tilskud til fremme af vedvarende energi i virksomheders produktionsprocesser (Lov nr. 607 af 12/06/2013).
VE-loven	Lov om fremme af vedvarende energi (LBK nr. 1330 af 25/11/2013 med senere ændringer).
Vejrettighedsloven	Lov om private Vejrettigheder (lov nr. 143 af 13/04/1938 med senere ændringer).
Værdipapirhandelsloven	Lov om værdipapirhandel m.v. (LBK nr. 831 af 12/06/2014 med senere ændringer).

8.5 Bekendtgørelser, vejledninger og agreed documents

AB92	Almindelige betingelser for arbejder og leverancer i bygge- og anlægsvirksomheder, som vedtaget i 1992.
Bestemmelser om luftfartsafmærkning af vindmøller	Trafikstyrelsens bestemmelser om luftfartsafmærkning af vindmøller (bestemmelser for Civil Luftfart BL 3-11).
Bygningsreglementet 2010 (BR-10)	Bekendtgørelse om offentliggørelse af bygningsreglement 2010 (BR10) (BEK nr. 810 af 28/06/2010).
Nettilslutningsbekendtgørelsen	Bekendtgørelse om nettilslutning af vindmøller og pristillæg for vindmølleproduceret elektricitet m.m. (BEK nr. 1063 af 07/09/2010).
Nettoafregningsbekendtgørelsen	Bekendtgørelse om nettoafregning for egenproducenter af elektricitet (BEK nr. 1032 af 26/08/2013).
Stærkstrømsbekendtgørelsen	Stærkstrømsbekendtgørelsen (BEK nr. 9745 af 01/11/2005).
Støjbekendtgørelsen	Bekendtgørelse om støj fra vindmøller (BEK nr. 1284 af 15/12/2011).
Teknisk certificeringsordning for vindmøller	Bekendtgørelse om teknisk certificeringsordning for vindmøller (BEK nr. 73 af 25/01/2013).
Tinglysningsbekendtgørelsen for fast ejendom	Bekendtgørelse 2009-09-03 nr. 834 om tinglysning i tingbogen (fast ejendom).
Vindmøllebekendtgørelsen	Bekendtgørelse om planlægning for vindmøller (BEK nr. 1590 af 10/12/2014).
VVM-bekendtgørelsen	Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning (BEK nr. 1184 af 06/11/2014).

8.6 Lovforarbejder

Forslag til Lov om udstykning og anden registrering i matriklen (1989/1 LSF 8)

Forslag til lov om værdipapirhandler (LFF 1995-11-09 nr. 71)

Forslag til lov om elforsyning (1998/1 LSF 234)

Forslag til Lov om fremme af vedvarende energi (2008/1 LSF 55)

Forslag til Lov om ændring af lov om fremme af vedvarende energi, lov om elforsyning og ligningsloven (2012/1 LSF 135)

