



Er din betingede jordlejeaftale til sol, vind & VE-projekter ”up to date”?



Trine Hasselbalch
Partner



Klara Drasbæk
Advokat

Er din betingede jordlejeaftale til sol, vind & VE-projekter ”up to date”?

Et stigende antal danske jordejere har indgået aftaler med energiselskaber om vedvarende energiprojekter. Det omfatter særligt vindmølle- og solcelleparker, som energiselskaberne ønsker at opføre rundt omkring i landet, og derfor indgår de enten en betinget lejeaftale med jordejerne eller en betinget købsaftale (eller en kombination af leje og køb).

Fælles for kontrakterne er, at de ofte har en lang løbetid og er uopsigelige for jordejerne i en længere årrække. Det er derfor vigtigt for dig som jordejer at vide, hvad du skal være opmærksom på i denne lange løbetid – og hvilke muligheder, der er for at komme ud af aftalen, hvis det ønskes.

Hvad bør jordejere løbende tjekke op på?

Mange kontrakter har en udviklingsfase på en årrække – eksempelvis 5 år – hvor energiselskabet har mulighed for at undersøge muligheden for at gennemføre projektet og opnå tilladelse til at opstille solceller, vindmøller eller andet energianlæg på jordejerens ejendom.

Hvis der er aftalt en tidsplan for energiselskabets udviklingsproces, bør du som jordejer følge nøje op på, om energiselskabet også overholder tidsplanen: Der kan eksempelvis være aftalt være frister eller milepæle for at ansøge om byggetilladelse og nettilslutning m.m.

Opfølgningen kan både være relevant for at have en ide om, hvor langt i processen, projektet er, men også fordi, der kan være mulighed for at genforhandle kontrakten eller ophævelse af kontrakten, hvis energiselskabet misligholder sine forpligtelser. Dette afhænger naturligvis af den konkrete aftale.

I flere aftaler er der også vilkår om, at energiselskabet skal indkalde til overtagelsesforretning, inden at selskabet starter opførelsen af anlægget. Hvis din aftale indeholder vilkår om overtagelsesforretning, bør du som jordejer både være opmærksom på, (i) om energiselskabet faktisk indkalder til overtagelsesforretningen, (ii) om indkaldelsen overholder den eventuelle frist i aftalen, og (iii) at I på overtagelsesforretningen foretager de undersøgelser af ejendommen, som aftalen beskriver. Det er derfor særligt i jordejers interesse at sikre, at overtagelsesforretningen gennemføres som angivet i aftalen.

Derudover er det også væsentligt at tjekke op på, om du er berettiget til leje- eller optionsbetalinger – dvs. betalinger i options-/udviklingsperioden, samt i lejeperioden. Hvis der aftalt optionsbetalinger, så er det relevant at læse aftalen igennem for, hvornår de forfalder, og om betaling forudsætter, at du som jordejer forinden fremsender en faktura med betalingsfrist til energiselskabet. Det er typisk jordejers egen opgave at fremsende korrekt opgjorte fakturaer til lejer/udvikler i hele kontraktens løbetid.

Mulighed for at komme ud af aftalen

Som nævnt indledningsvist har energikontrakterne ofte en lang løbetid, hvor jordejerne kan være bundet i en lang årrække uden mulighed for at opsige aftalen. Hvis du ønsker at kende dine muligheder for at komme ud af aftalen, er det først og fremmest en god ide at læse aftalens opsigelsesbestemmelser igennem.

Dernæst er det også en fordel at undersøge, hvad der er aftalt om kontraktens misligholdelse. Overholder energiselskabet ikke tidsfristerne for projektets fremgang beskrevet i aftalen, betales leje-/optionsbetalinger ikke rettidigt, indkaldes der ikke rettidigt til overtagelsesforretning, eller leverer energiselskabet i øvrigt ikke som aftalt, så bør det undersøges, om jordejeren har mulighed for at påberåbe sig misligholdelse herunder evt. ophævelse af kontrakten.

Inden der træffes beslutning om at påberåbe sig misligholdelse, er det vigtigt at gøre sig bekendt med, hvad den konkrete aftale foreskriver herom. Er der også krav om fremsendelse af meddelelsen om misligholdelse (reklamationen): Gælder der formkrav? Skal meddelelsen indeholde noget bestemt? Skal energiselskabets långiver også have besked om ophævelsen – og har de særlige rettigheder i henhold til aftalen? Det er ganske sædvanligt, at der er aftalt særlige vilkår for långiverne, samt hvad der skal iagttages ved ophævelse, og det er meget vigtigt at opfylde alle disse vilkår.

I den forbindelse skal du som jordejer være særligt opmærksom på, om aftalen giver energiselskabet og/eller dennes långiver en vis frist til at afhjælpe misligholdelsen – det kan eksempelvis være en frist på 30 dage til at berigtige forholdet.

Har du spørgsmål eller brug for rådgivning?

Har du spørgsmål eller brug for en gennemgang af din jordlejeaftale for at vide, hvilke muligheder, du har, så er du velkommen til at rette henvendelse til vores specialister med mange års erfaring inden for dette særlige område.

