



**velas**

PRO|LEX
ADVOKATERNE

Velkommen

Webinar om bortforpagtning
eller salg af landbrugsjord til
vedvarende energianlæg

Dagsorden

- Velas Energy & Prolex Advokaterne
- Status på den grønne omstilling
- Prisniveauer anno 2023 - solceller
- Særlige aftalevilkår og faldgruber
- Henvendelse og proces

velas

PROLEX
ADVOKATERNE



Advokat Christopher Bühl Nielsen

Specialist i vedvarende energi,
miljøret, entreprise- og kontraktforhold
chbn@prolex.dk, 2519 5514



Advokat Katarina Holme

Specialist i kontraktforhold og proces
kaho@prolex.dk, 3022 4580



Advokat Nikolaj Haumann Lading

Specialist i vedvarende energi og
miljøret
nihl@prolex.dk, 2518 5725



**Chefkonsulent Udvikling
Torben Wiborg**

Specialist i finansiering og
investorrelationer
twi@velas.dk, 2469 5828



**Økonomikonsulent Henrik
Rosenhøj Langballe**

Specialist i skat og økonomi
hrl@velas.dk, 2086 9967



**Projektleder Henrik Kamp
Justesen**

Projektledelse inden for større
produktionsanlæg og energinet
hekj@velas.dk, 5095 6777



**Projektleder Mike Boysen
Jurock**

Projektledelse inden for større
produktionsanlæg og energinet
mike@velas.dk, 5095 6782



**Miljøkonsulent Annette Pihl
Pedersen**

Specialist i miljø og
myndighedshåndtering.
anpp@velas.dk, 5095 6783



Planlægger Anders Skovbo

Specialist i planlægning og
myndighedsgodkendelser
ansk@velas.dk, 5095 6708



**Energikonsulent Jonas Bøge
Breinholt**

Specialist i taganlæg
jbb@velas.dk, 2098 3777



**Energikonsulent Peter Mark
Nielsen**

Specialist i taganlæg
pmn@velas.dk, 2098 3777



**Elektriker/maskinmester
Thor Æbeløe Nielsen**

Fast udstationeret fra Strøm Hansen
hos Velas Energy 1 dag om ugen
Projektplanlægning og netselskaber



**Vicedirektør
Karsten Lauridsen**

kal@velas.dk, 23201281

Og der er flere på vej ind ☺



Status på denne grønne omstilling i Danmark

- Velas Energy har samlet set været involveret i eller arbejder på projekter med 3.000 MW fordelt primært på solceller og vindmøller.
- Ny lovgivning hver anden uge fra EU og Christiansborg
- Internationalt – nationalt – regionalt – kommunalt – der er stor forskel på fokus og behov
- Stigende strømforbrug – større efterspørgsel

Vedvarende energiprojekter er kommet for at blive – og efterspørgsel på grøn energi vil vedblive at være høj i årene frem, men ...

**reglerne for nettilslutning
skal revideres**

da der kun er én (måske to) til at betale lige nu.



Hvor går udviklingen hen?

- Hybridanlæg
- Batterilagring
- Direkte linjer ml. produktions- og forbrugssted (f.eks. PtX)
- Markedsmuligheder i Østeuropa – pas på!

 **velas**

PRO|LEX
ADVOKATERNE

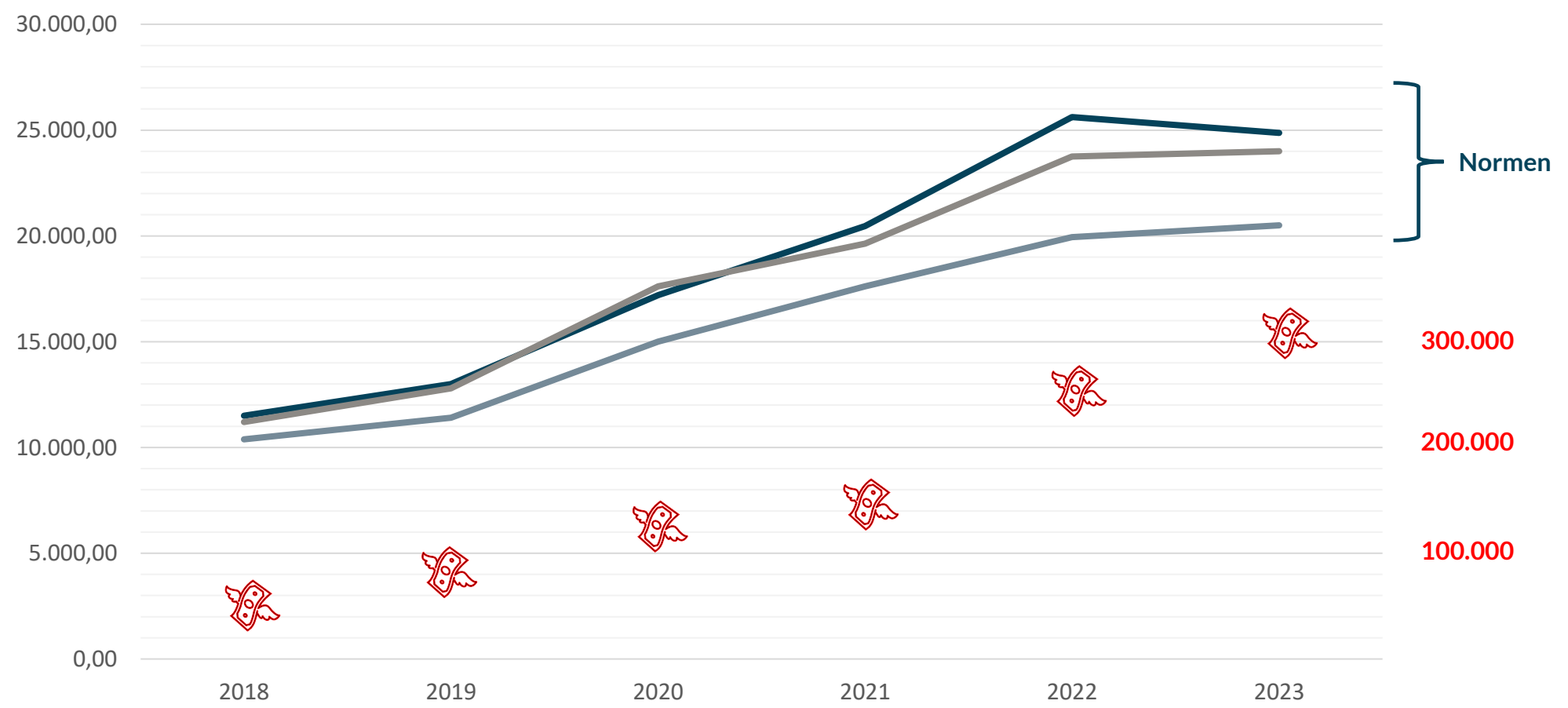


Prisniveauer anno 2023

- Markedslejen, er mere end bare den årlige leje, f.eks...
 - Sign-on fee
 - Jordbeskatning (skattestigning)
 - Løbetid
 - Projektets størrelse
 - Projektets stade (chance for realisation)
 - Pris for nettilslutning
 - Indeksering
- Markedsprisen for en ha til solceller afhænger af bl.a.
 - Geografisk placering
 - Pris for nettilslutning og forventet tidspunkt for nettilslutning
 - Projektets stade (chance for realisation)
 - Projektets størrelse
 - Flere anvendelsesmuligheder (hybridanlæg, energilagring etc.)
 - Risikofordeling – overtagelse hvornår?

Gns. jordlejepriser 2018-2023

- Jordleje (pris pr. ha) **De få**
- Jordleje inkl. skattestigning, dvs. udvikler bekoster enhver stigning (pris pr. ha) **De mange**
- Jordleje inkl. skattestigning og indeksering, dvs. disse påhviler udvikling (pris pr. ha)
- Salgspris pr. ha over normal hektarpris, dvs. prisen pr. ha landbrugsjord lægges oveni prisen



velas

PROLEX
ADVOKATERNE

Særlige aftalevilkår

Vær påpasselig med at tro, at det eneste der tæller er lejen eller prisen pr. ha. Mange andre aftalevilkår spiller ind i ”den gode aftale”



Særlige aftalevilkår og faldgruber



Det skal du have med:

- Mulighed for udstykning
- Kort løbetid for planlægningsperioden (3-5 år)
- Gode opsigelsesmuligheder v/manglende fremdrift i projekt
- Sikkerhed for reetablering
- Mulighed for afståelse, salg, f.eks. ifm. generationsskifte
- Erstatning for afgrødetab
- Mulighed for udtræden ved væsentlige ændringer i forudsætninger

Det skal du undgå:

- Begrænsning i brugsret indtil opsætning af solceller
- Udviklers ret til at afstå/videresælge aftalen til anden side (bør begrænses)
- Store vedligeholdelsesforpligtelser
- Kort opsigelsesvarsel for udvikler (der bør være en uopsigelsesperiode, 15-20 år)
- Flere aftaleparter

Juridiske vilkår

**HUSK PÅ, AT DER OFTE ER TALE OM EN
OPTIONSÅFTALE / BETINGET
KØBSÅFTALE = INGEN PLIGT TIL AT
HANDLE FOR UDVIKLER**

Særlige aftalevilkår og faldgruber - fortsat



Det skal du have med:

- Indeksering
- Evt. Sign on-fee
- Stigning i jordbeskatning afholdes af udvikler
- Betaling ved forlængelse af planlægningsfase
- Mulighed for genforhandling
- Miljøforsikring
- Jordscreening - reetablering

Det skal du undgå:

- Lang løbetid, og særligt uden reguleringsmekanisme
- At tage det første og det bedste – undersøg markedet
- Voldgiftsafgørelse
- Yde kredit i forhold til betaling af leje – forudbetaling
- At indgå en aftale på mere end 30 år – obs: i strid med udstykningsloven



Kommercielle vilkår

**FOR NOGEN VIL DET GIVE
MENING/VÆRDI AT BLIVE BOENDE. EN
AFTALE HEROM BØR INDGÅS
SAMTIDIG MED JORDLEJEFTALEN
ELLER SALGSAFTALEN.**

Faldgruber - Udstykningslovens § 16 – Kreativiteten kender ingen grænser

Vi har gennem tiden set mange kreative løsninger fra udviklernes side i et forsøg på at sikre en længere løbetid for jordlejeaftaler end 30 år – dette for at opnå maksimal udnyttelse af projektet og derved investeringen.

Eksempel 1

Såfremt Udlejeren opsiges Aftalen efter Lejetidspunktet, men inden 12 år efter Lejetidspunktet, uden at dette skyldes Lejerens væsentlige misligholdelse, har Lejeren en ret, men ikke en pligt, til at købe det Det Lejede Areal, jf. punkt 14 ("Køberetten").

Eksempel 2

Hvis Udlejer opsiges Lejeaftalen, inden der er forløbet 3 ½ år fra Ikrafttrædelsestidspunktet, betaler Udlejer samtidig med opsigelsen et beløb svarende til summen af den samlede optionspræmie, som anført i punkt xx, og 3 gange første års leje. Såfremt Udlejer ikke betaler det nævnte beløb senest 2 uger efter opsigelsen, er opsigelsen ugyldig.

Eksempel 3

Hvis Udlejer ikke inden fristens udløb, jf. punkt xxx, 2. afsnit, imødekommer Lejers ønske om yderligere 5 års uopsigelighed (dog kun ved første og anden anmodning), betaler Udlejer til Lejer et beløb svarende til de seneste 2 fulde kalenderårs erlagte leje (beregnet fra tidspunktet for forespørgslen).

Eksempel 4

Efter Ikrafttrædelsestidspunktet kan opsigelse ske fra begge Parter side med et skriftligt varsel på 30 år. 32 år efter Ikrafttrædelsestidspunktet nedsættes opsigelsesvarslet til 24 måneder.

Lejer kan i det 30. til 32. år efter Ikrafttrædelsestidspunktet anmode Udlejer om, at der skal gælde en gensidig uopsigelighedsperiode på 5 år i perioden fra 32 år til 37 år efter Ikrafttrædelsestidspunktet.

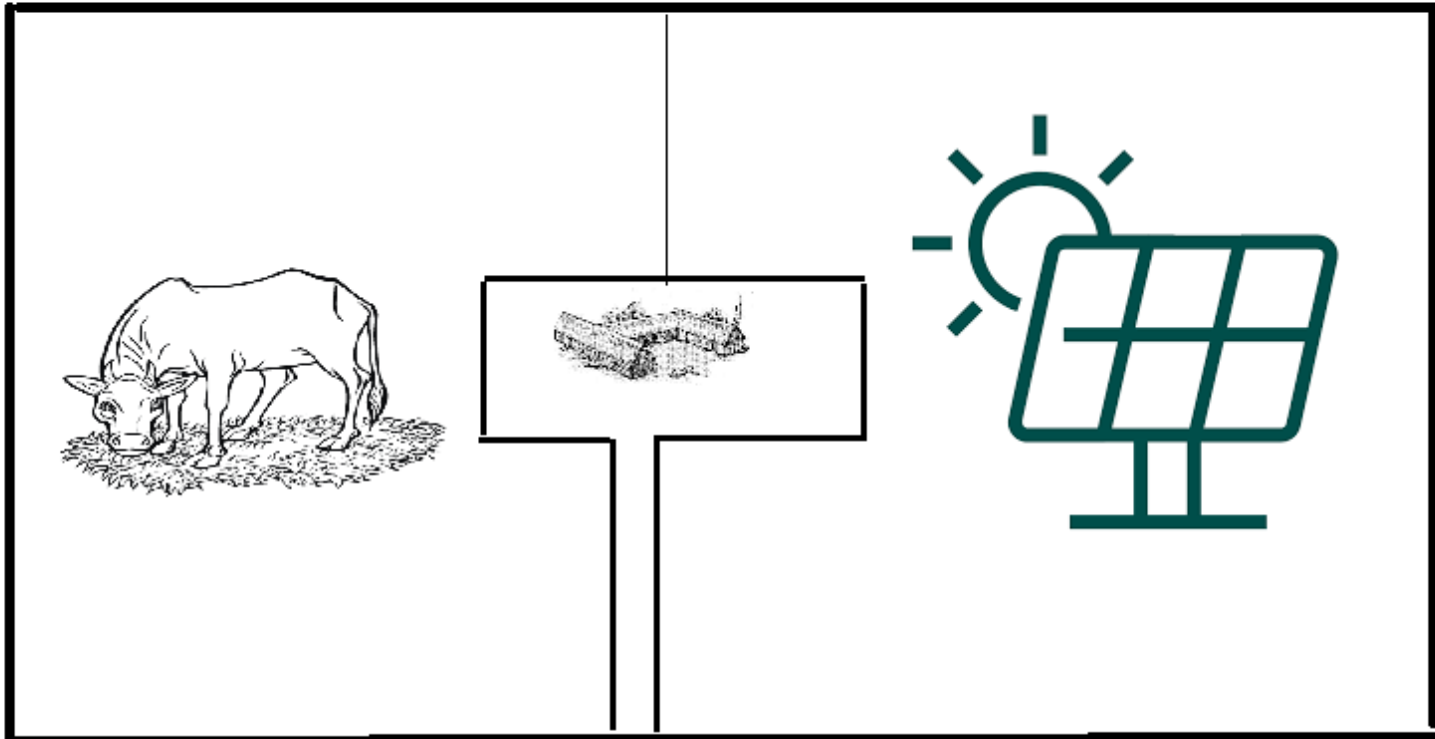
I givet fald kan Lejer i det 35. til det 37. år efter Ikrafttrædelsestidspunktet anmode om, at der skal gælde en gensidig uopsigelighedsperiode på 5 år i perioden fra 37 år til 42 år efter Ikrafttrædelsestidspunktet og så fremdeles.

Faldgruber - Grundskyld –

Et grønt eventyr kan blive et skattemæssigt mareridt

Landbrugs del

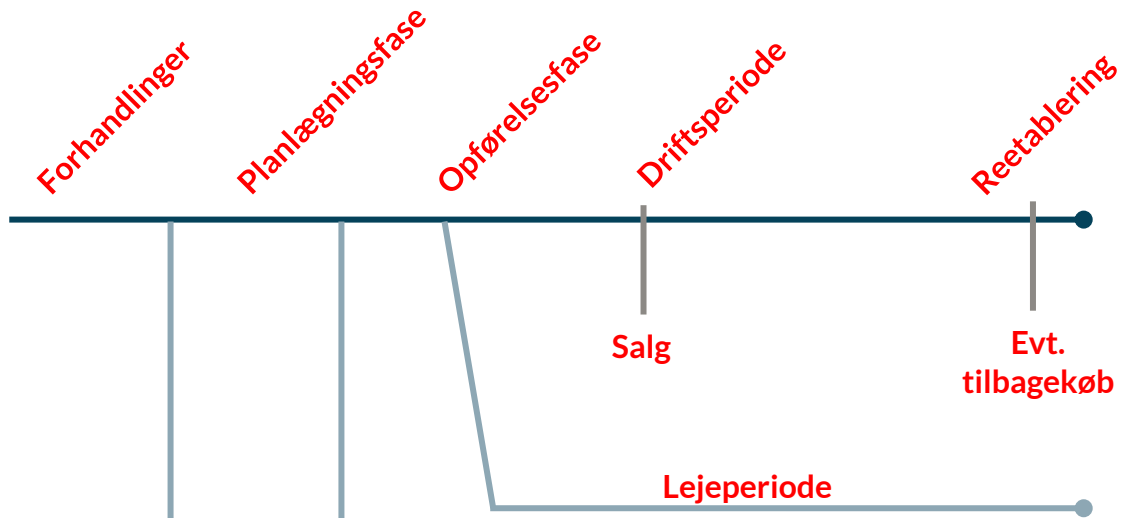
Solcelledel



Energiproducerende anlæg

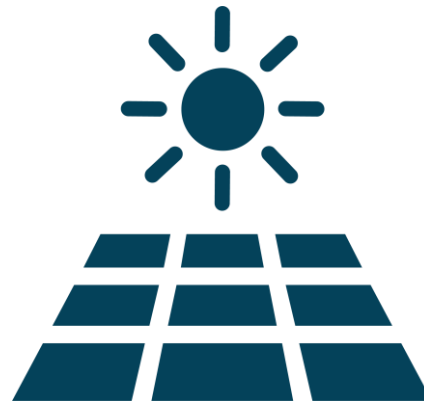
Energiproducerende anlæg kan være både vindmøller og solcelleparker. Anlæggene anses for erhverv, og er det den eneste anvendelse af en ejendom kategoriseres denne som **erhvervsejendom**.

Anlæggene er hyppigt forekommende på landbrugsejendomme, og der vil i disse tilfælde blive foretaget en afvejning i forhold til et evt. **landbrugsmoment** for at afgøre, om landbrugsmomentet vejer tungest, eller om ejendommen skal kategoriseres som **erhvervsejendom**, uagtet der er landbrugsdrift.



Med mindre man har et ønske om egentlig egenudvikling, anbefales det ikke at forestå myndighedsbehandlingen selv efter politisk igangsætning.

Det kan nogle gange være gavnligt selv at spørge kommunen før man tiltræder en aftale - forundersøgelser etc. Man skal dog ikke undervurdere udviklers indsats i forhold til lobbyisme, og derved få et projekt opprioriteret.



Hvordan, hvornår?

- Vær ordentligt forberedt, og kend dit produkt (Stil spørgsmålet: Hvad er potentialet på mit jord?)
- Hvor meget og hvad vil du selv?
- Stil kritiske spørgsmål
- Søg rådgivning om de ting, som du finder nødvendigt, eller hvor du føler dig usikker.

velas

PRO|LEX
ADVOKATERNE

Tak for din tid – tid til dine spørgsmål!



Advokat Christopher Bühl Nielsen
Fremlægger



**Økonomikonsulent Henrik
Rosenhøj Langballe**
Fremlægger



Advokat Katarina Holme
Spørgsmålsstiller



**STIL OGSÅ GERNE SPØRGSMÅL TIL
VINDMØLLER, SELVOM WEBINARET
HAR FOKUSERET PÅ SOLCELLER**