

MRF 2023C.2

Bachelorprojekt: Tingsretlige udfordringer ved opstilling af vindmøller på lejet grund

Af stud.jur. Simone Højgaard Kjeldsen

Forord af Peter Pagh

Etablering af nye større vindmøller og solcelleanlæg indtager en fremtrædende plads i det danske bidrag til opfyldelsen af Paris-aftalen og den danske klimalov. Når vindmøller og solceller skal placeres på land, sker det typisk på landbrugsejendomme, som vindmølleopstilleren ikke ejer, så vindmølleopstilleren for en tidsbegrænset periode lejer et areal på landbrugsejendommen. Dette rejser imidlertid flere tingsretlige problemer, som er emnet for dette bachelorprojekt, der belyser betydningen af forbuddet i udstykningslovens § 16 mod at etablere brugsret på et areal for mere end 30 år samt spørgsmålet om finansiering og sikkerhedsstillelse i forhold til tinglysningslovens § 38.

Forbuddet i udstykningslovens § 16 mod at etablere brugsret på et areal for mere end 30 år kan give problemer, fordi de nye store vindmøller antages at kunne fungere i op til 50 år, og undtagelsen i udstykningsbekendtgørelsens § 4 for tekniske anlæg med et grundareal på maksimum 10 m² er ikke relevant for de nye store vindmøller henholdsvis solcelleanlæg. Selv om Højesteret i U 2017.506 H har accepteret, at en uopsigelige brugsaftaler kan fortolkes som aftaler, der kan opsiges med 30 års varsel, ændrer det ikke ved, at udlejer kan opsiges aftalen kort efter indgåelsen, hvilket kan skabe usikkerhed om finansieringen. Tilsvarende kan tinglysningslovens § 38 give anledning til usikkerhed om, hvorvidt vindmøllen er omfattet af ejendoms pant eller løsøre. Kjeldsens analyse giver et godt overblik over de tingsretlige spørgsmål, man som vindmølleopstiller, grundejer og kreditor skal være opmærksom på, når vindmøller opstilles på lejet grund, hvilket dog fortsat efterlader en uklarhed. Bachelorprojektet indeholder derfor samtidig en opfordring til lovgiver om at få tilpasset den tingsretlige lovgivning, så den ikke virker som et benspænd for den grønne omstilling.



Bachelorprojekt: Tingsretlige udfordringer ved opstilling af vindmøller på lejet grund

Fagområde: Tingsret

Navn	KU-brugernavn	KU-mail	Afsnit/kapitel/side
Simone Højgaard Kjeldsen			

Afleveringsdato: 31. maj 2022

Abstract

This dissertation examines which regulatory challenges that arise regarding the Danish Parceling Out Act section 16 and the Danish Registration of Property Act sections 19 and 38 when wind turbines are erected on leased land in Denmark.

The dissertation specifically investigates whether the right to erect a wind turbine on leased land is a right of use or an easement under Danish law. The Danish Parceling Out Act section 16 stipulates that no right of use may be established over a part of a registered property for a period longer than 30 years. For easements, there is no such time limit. It is therefore advantageous for the wind turbine owner if the right is characterized as an easement so that the wind turbine can remain on the land throughout its lifetime. However, the law does not provide a clear answer to the legal nature of the right. It is concluded through an analysis of the law, case law, and legal literature, that there are some focal points, that the landowner and the wind turbine owner must consider when drafting the lease and physically erecting the wind turbine. If the intent is, that the lease agreement's legal nature is an easement, the parties must make sure it is expressed in the lease that the landowner retains his possession and physical control of the area, and this must be reflected in the actual conditions on the leased land as well. Next, it is discussed what specific disadvantages it entails if the lease is a right of use.

Furthermore, the dissertation discusses whether a wind turbine erected on leased land is seized by the landowner's property mortgage, under section 38 of the Real Estate Registration Act. It is concluded that a wind turbine as a rule is a building on leased land, under section 19 of the Real Estate Registration Act, and thereby immediately covered by section 38 of the Real Estate Registration Act if the wind turbine is considered to have been built at the owner's expense. However, the wind turbine is usually not erected at the owner's expense, unless there is a contractual connection between the wind turbine owner and the landowner. This is, however, not unimaginable, and an example could be if the wind turbine supplies power to the landowner against a rent reduction, or if the wind turbine remains on the land after the lease has terminated. If this is the case the wind turbine owner consequently can't pledge the wind turbine as security when financing the wind turbine, for which reason it is concluded that the parties must refrain from adopting the above or similar clauses.

Because of the abovementioned challenges in property law, it has been concluded that the Danish legislation currently constitutes an obstacle to the green transition in the private Danish energy sector and that a revision of the law is needed to meet these.

Indholdsfortegnelse

1. GENERELT OM PROJEKTET	6
1.1. INDLEDNING.....	6
1.2. PROBLEMFORMULERING.....	7
1.3. METODE	7
1.3.1. Den anvendte metode	7
1.3.2. De enkelte retskilder.....	8
1.4. AFGRÆNSNING	9
1.5. DISPOSITION	11
2. PROBLEMSTILLINGER VEDRØRENDE UDSTYKNINGSLOVENS § 16.....	11
2.1. RELEVANTE TEKNISKE FORHOLD VEDRØRENDE VINDMØLLER	11
2.1.1. Vindmøllers fodaftryk	11
2.1.2. Vindmøllers levetid	12
2.2. UDSTYKNINGSLOVENS § 16	13
2.2.1. UL § 16	13
2.2.2. Sondringen mellem brugsrettigheder og servitutter.....	14
2.3. BKG 2020-06-02 NR. 773, § 4.....	15
2.4. ANALYSE AF VINDMØLLER OPFØRT PÅ LEJET GRUND OG UL § 16 OG BKG 20-773, § 4.....	15
2.4.1 Analyse af den retlige karakter af retten til opstilling af vindmøller på lejet grund	15
2.4.2. Retsstillingen hvis retten til opstilling af en vindmølle er en brugsret?	22
2.5. DISKUSSION AF TIDSUBEGRÆNSEDE LEJEFTALER MED ET OPSIGELSESVARSEL PÅ 30 ÅR.....	25
2.6. DELKONKLUSION.....	26
3. PROBLEMSTILLINGER VEDR. SIKKERHEDSSTILLELSE VED FINANSIERING AF VINDMØLLER PÅ LEJET GRUND	27
3.1. DET TINGSRETlige EJENDOMSBEGREB OG TL § 19	27
3.1.1. Det tingsretlige ejendomsbegreb	27

3.1.2. Indholdet af TL § 19	28
3.2. TINGLYSNINGSLOVENS § 38	29
3.3. ANALYSE AF HVORVIDT VINDMØLLER ER EN BYGNING, JF. TL § 19, STK. 1	31
3.3.1. Analyse af retspraksis vedrørende vindmøllers retlige karakter	31
3.3.2. Analyse af om en vindmølle på lejet grund er bygning eller løsøre	34
3.4. ANALYSE AF HVORVIDT VINDMØLLER PÅ LEJET GRUND BLIVER OMFATTET AF ET EJENDOMSPANT, JF. TL § 38	37
3.5. DISKUSSION AF BESKYTTELSEN AF INVESTERINGEN OVERFOR GRUNDEJERS KREDITORER	41
3.6. DELKONKLUSION	43
4. KONKLUSION	43
5. PERSPEKTIVERING	45
6. LITTERATURLISTE	47
6.1. LOVE OG BEKENDTGØRELSER	47
6.2. LOVFORBEJDER	47
6.3. AFGØRELSER	47
6.4. JURIDISK LITTERATUR	48
6.5. VEJLEDNINGER	49
6.6. ARTIKLER	49
6.6.1. Juridiske artikler	49
6.6.2. Andre artikler	49
6.7. ØVRIGE KILDER	49
6.7.1. Rapporter:	49
6.7.2. Hjemmesider:	50
6.7.3. Korrespondance med eksperter:	50

1. Generelt om projektet

1.1. Indledning

Danmark ratificerede i 1992 FN's rammekonvention om klimaændringer, som blev vedtaget med et bredt flertal i Folketinget.¹ Siden da har klimadebatten indtaget en central plads i dansk politik.

I Klimalovens § 1 er det bestemt, at Danmark skal reducere brugen af drivhusgasser med 70 % i 2030, og at Danmark i 2050, skal være CO₂-neutralt. For at kontrollere, hvad status på gennemførelsen af Danmarks klimapolitik er, udarbejder Energistyrelsen årligt en rapport kaldet *Klimastatus og Fremskrivning*. I den seneste rapport fra april 2022, konkluderede Energistyrelsen, at Danmark med det nuværende reduktionstempo, alene vil have reduceret CO₂-udledningen med 57 % i 2030 – altså 13 % mindre end målsætningen.² Samtidig konkluderedes det, at en af kilderne til reduktion i drivhusgasudledningen er el- og fjernvarmesektoren.³

Det er altså klart, at en af de afgørende faktorer, som skal være med til at realisere Danmarks klimapolitik, er omstillingen til vedvarende energi i el- og fjernvarmesektoren. I denne forbindelse er det ikke alene på statsligt plan, der er behov for grøn omstilling, men også i det private. Der er en politisk vilje til at gennemføre den grønne omstilling. Imidlertid er det ikke klart, om denne politiske vilje også har manifesteret sig i den tingsretlige lovgivning, som danner grundlaget for opførelsen- og finansieringen af vedvarende energi for private investorer.

Når private ønsker at opstille vindmøller, sker dette ofte ved, at vindmøllen opstilles på lejet grund, da det kan være vanskeligt eller uønskeligt at købe jordstykker til formålet. Fordelen er, at grundejeren bevarer sin adkomst til jordstykket og i højere grad kapitaliserer sit jordstykke, imens ejeren af vindmøllen opnår ret til arealet mod betaling af leje. Der rejser sig dog en række tingsretlige spørgsmål, når der indgås en sådan aftale.

¹ Bekendtgørelse af FN's rammekonvention af 9. juni 1992 om klimaændringer

² Energistyrelsen, Klimastatus og -fremskrivning 2021, s. 8, ([Klimastatus og fremskrivning 2022](#))

³ Energistyrelsen, Klimastatus og -fremskrivning 2021, s. 18, ([Klimastatus og fremskrivning 2022](#))

En udfordring, der melder sig ved opstilling af vindmøller på lejet grund, er hvis vindmøllens levetid er længere end 30 år, da vindmølleeejeren som følge af udstykningslovens⁴ § 16's åremålsbegrænsning på 30 år for stiftelse af brugsrettigheder, risikerer at miste sin investering, inden den er "død". Imidlertid er det usikkert, om lejeaftalen i stedet er en servitutret, hvor der ikke gælder nogen tidsbegrænsning. Det er således muligt, at UL § 16 udgør en uhensigtsmæssig hindring for investorer, der ønsker at opstille en vindmølle på lejet grund, men omvendt eksisterer denne hindring ikke, såfremt retten er en servitutret. Vurderingen af lejeaftalens retlige karakter beror imidlertid på et skøn.

Endvidere vil investoren have behov for finansiering af vindmøllen. Imidlertid vil långiver kræve sikkerhed for lånet, hvorved der opstår et problem i relation til pantsætningen af vindmøllen, da det er usikkert, om vindmøllen kan individuelt pantsættes, eller om den omfattes af grundejerens ejendoms pant, jf. TL § 38.⁵ Således er det afgørende for finansieringen af vindmøllen, at den ikke omfattes af grundejerens ejendoms pant, men udfaldet af dette beror på en konkret vurdering.

Opgavens sigte er i lyset af ovenstående udfordringer at fremdrage, hvilke momenter som har betydning i de retlige vurderinger af lejeaftalens retlige karakter og mulighederne for pantsætning. Mere overordnet vil det blive undersøgt, hvorvidt den tingsretlige lovgivning udgør en hindring for den grønne omstilling i Danmark.

1.2. Problemformulering

Hvilke tingsretlige problemstillinger giver opførelse af vindmøller på lejet grund anledning til i relation til udstykningslovens § 16, og mulighederne for sikkerhedsstillelse i forbindelse med finansieringen af vindmøllerne?

1.3. Metode

1.3.1. Den anvendte metode

I afhandlingen anvendes den *retsdogmatiske metode* til at klarlægge gældende ret vedrørende opstilling af vindmøller på lejet grund, i relation til UL § 16 og TL § 19 og 38. Ved anvendelsen af den

⁴ Lovbekendtgørelse 2018-06-07 nr. 769 om udstykning og anden registrering i matriklen, herefter "UL"

⁵ Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr. 1075 om tinglysning, herefter "TL"

retsdogmatiske metode, er gældende ret blevet beskrevet, analyseret og diskuteret med henblik på at give en systemiseret fremstilling af retsstillingen, når vindmøller opføres på lejet grund.⁶

I arbejdet med den retsdogmatiske metode, er der anvendt forskellige retskilder med forskellig retskildeværdi. Indledningsvist bemærkes det, at retskildebilledet er alsidigt. Retsstillingen er således både reguleret ved lov, afgørelser og behandlet i den juridiske litteratur. Karakteristisk for projektet er, at der foretages en analyse af en problemstilling, som er lovreguleret, men at de relevante lovbestemmelser skal suppleres med øvrige retskilder, for at give et retvisende billede af gældende ret.

Endeligt indeholder projektet i pkt. 4 en retspolitisk vurdering af hensigtsmæssigheden af den nuværende retsstilling, og der tages stilling til (*de lege ferenda*), om der er behov for lovgivningsmæssig handling, for at imødekomme de tingsretlige problemstillinger, som opstår, når vindmøller opstilles på lejet grund.

1.3.2. De enkelte retskilder

Fremstillingen af gældende ret tager sit afsæt i UL og TL med inddragelse af bekendtgørelser. Dermed er udgangspunktet for analysen institutionaliserede og autoritative retskilder, som er vedtaget af lovgiver, hvorfor disse har høj retskildeværdi. Imidlertid knytter der sig en metodisk svaghed til lovgivningen, da denne ofte er så binær, at den ikke kan besvare alle juridiske problemstillinger uden inddragelse af andre retskilder. Derfor er udgangspunktet for retsanvendelsen en objektiv ordlydsfortolkning af loven, som dog suppleres af betragtninger fra forarbejder, retspraksis og juridisk litteratur, for at finde frem til indholdet af gældende ret.

Enkelte steder i projektet henvises der til lovforarbejder. Lovforarbejderne er udtryk for "*meningen med de enkelte regler i lovgivningen*"⁷, og har dermed værdi, når retsforskrifter skal fortolkes. Når lovforarbejderne inddrages, sker der en subjektiv fortolkning, hvis formål er at forstå lovgivers intention.⁸ Ligeledes anvendes der myndighedsvejledninger, som skal anvendes til at forstå det nærmere (tekniske) indhold af gældende ret.

⁶ Blume, P. (2020). Retssystemet og juridisk metode (4. udg.). Djøf Forlag, side 33

⁷ Blume, P. (2020). Retssystemet og juridisk metode (4. udg.). Djøf Forlag, side 189

⁸ Blume, P. (2020). Retssystemet og juridisk metode (4. udg.). Djøf Forlag, side 211

I afhandlingen inddrages en del afgørelser, som udgør en ”retlig stillingtagen til et konkret foreliggende spørgsmål”⁹, og som således er udtryk for en autoritativ fortolkning af loven. Disse tillægges præjudikatværdi, som tiltager desto højere instans, der har afsagt afgørelsen.¹⁰ Imidlertid giver brugen af afgørelserne anledning til metodiske overvejelser, idet det påpeges, at afgørelserne, som inddrages, er meget konkrete og ofte tager en specifik stillingtagen til tekniske- og faktiske retlige spørgsmål¹¹.

Der er endvidere anvendt juridisk litteratur til at undersøge gældende ret.¹² Dette er forbundet med den svaghed, at den juridiske litteratur ikke er autoritativt vedtaget og ikke besidder demokratisk legitimitet, og derfor ikke er en formaliseret retskilde.¹³ Imidlertid er det dog klart, at den juridiske litteratur i høj grad kan anvendes til at klarlægge gældende ret, og i øvrigt tjener ”som et [retligt] argument” når gældende ret skal beskrives via den juridiske metode.¹⁴

Endelig er der i opgaven inddraget tekniske informationer fra artikler, rapporter, notater, vejledninger mv. Disse kilder besidder ikke nogen direkte retskildeværdi, men de er strengt nødvendige for at undersøgelsen af gældende ret besvares fyldestgørende. Således har de tekniske oplysninger udslagsgivende betydning og er inddraget hyppigt i projektet.

1.4. Afgrænsning

Projektets fokus er på de tingsretlige problemstillinger, som opstår i forbindelse med opstilling af vindmøller på lejet grund og UL § 16 samt TL §§ 19 og 38. Der er foretaget følgende afgrænsninger som følge af omfangsmæssige hensyn.

I projektet undersøges kun retsstillingen for matrikulerede ejendomme, og der tages ikke stilling til umatrikulerede ejendomme, om end det dog bemærkes, at reguleringen ikke er væsentlig forskellig. Endvidere behandles tilvækstlæren ikke, da projektets fokus alene er på TL 38’s eventuelle hindring af

⁹ Blume, P. (2020). Retssystemet og juridisk metode (4. udg.). Djøf Forlag, side 190

¹⁰ Blume, P. (2020). Retssystemet og juridisk metode (4. udg.). Djøf Forlag, side 190

¹¹ Riis, T., Trzaskowski, J., & Andersen, J. (2020). Skriftlig jura (2. udg.) Van Haren Publishing, side 282

¹² Blume, P. (2020). Retssystemet og juridisk metode (4. udg.). Djøf Forlag, side 192

¹³ Blume, P. (2020). Retssystemet og juridisk metode (4. udg.). Djøf Forlag, side 192

¹⁴ Blume, P. (2020). Retssystemet og juridisk metode (4. udg.). Djøf Forlag, side 192

pantsættelsen af vindmøller, og ikke tilvækstlærens. I projektet behandles ikke udfordringerne med pantsættelse i henhold til TL § 37, som vedrører pant i driftsinventar, som følge af projektets omfangsmæssige begrænsninger.¹⁵ Yderligere bemærkes, at projektets kerneområde er, hvorvidt vindmøllerne kan individuelt pantsættes, men det er ikke projektets fokus at behandle forskellige typer pant i fast ejendom og -løsøre, samt betingelserne herfor. Det er endvidere uden for projektets fokus at behandle den juridiske proces for oprettelse af bygningsblad for bygninger på lejet grund, jf. TL § 19, stk. 1, da denne proces er af formel karakter og ikke har direkte indflydelse på mulighederne for pantsætning.

I projektet behandles ikke direkte de problemer, som opstår i forbindelse med landbrugslovens § 28, stk. 2, som vedrører kravet om dispensation ifm. leje af jordstykker på en landbrugsejendom, som ikke skal udnyttes til klassisk landbrug, og som maksimalt dispenseres for i 30 år. Imidlertid påpeges det, at løsningen på de problemstillinger, som opstår i landbrugslovens § 28, stk. 2, i vidt omfang vil være den samme som den, der følger af UL § 16, da Landbrugsstyrelsen tænker de to bestemmelser sammen.¹⁶

Projektets formål er at belyse de momenter, som har afgørende betydning, når der skal ske en vurdering efter UL § 16 og TL §§ 19 og 38. I denne forbindelse vil det blive inddraget, hvad grundejer og vindmølleeejer konkret skal forholde sig til ved konciperingen af lejeaftalen, men det ligger uden for projektets område at give et konkret bud på formuleringen af sådanne aftaleklausuler.

Sigtet med projektet er således ikke at give en komplet beskrivelse af de problemstillinger, som opstår i den samlede proces, vedr. opstilling af vindmøller på lejet grund. Derimod er målet med projektet at behandle de tingsretlige problemstillinger forbundet hermed.

¹⁵ Det henvises i denne forbindelse til Bent Ole Gram Mortensens artikel U 2021B.143 'Ejendomsbegrebet i VE-lovens salgsoptionsordning' og Jørgen Ullits og Bent Ole Gram Mortensens artikel U 2022B.265 'Hvad har den grønne omstilling at gøre med fortolkningen af en »beboelsesejendom«?'. Ovennævnte artikler problematikken vedr. VE-lovens ejendomsbegreb i VE-lovens § 6A, hvori grundejer/udlejer har en salgsoption til at bortsælge sin beboelsesejendom såfremt opstillingen af en vindmølle (eller andre vedvarende energikilder) leder til værdiforringelse af udlejers ejendom. Denne option kan dog ikke udnyttes af ejere af landbrugsejendomme i praksis, da bortsalg af en landejendoms beboelsesejendom, i praksis vil bryde med princippet i TL § 37 om en *samlet fast ejendom*, og derfor nødvendiggør kreditors tilladelse til relaxation. Ordningen under VE-lovens § 6A, volder således problemer for grundejer og panthaver i relation til TL § 37.

¹⁶ Landbrugsstyrelsen. (2018, juni). Vejledning til Landbrugsloven, side 55 (pkt. 13.1.3)

1.5. Disposition

Projektet er opdelt i 6 kapitler. Kapitel 1 indeholder indledning, problemformulering, metode og afgrænsning. Kapitel 2 behandler problemstillingen vedrørende UL § 16. Kapitel 3 behandler problemstillingerne ved TL §§ 19 og 38. I kapitel 4 konkluderes på ovenstående analyse, og problemformuleringen besvares. Dernæst perspektiveres der i kapitel 5 til andre vedvarende energikilder.

2. Problemstillinger vedrørende udstykningslovens § 16

Til besvarelse af problemformuleringen undersøges i dette kapitel, hvilke momenter, som har betydning i den retlige vurdering af lejeaftalens retlige karakter, og derved hvornår lejeaftalen mest sandsynligt vil blive betegnet som en brugsret hhv. servitut.

2.1. Relevante tekniske forhold vedrørende vindmøller

2.1.1. Vindmøllers fodaftryk

Når der henvises til en vindmøllens "fodaftryk", menes det areal på jorden, som en vindmølle optager. Her sondres der mellem vindmøllens fundament og dens rotorareal. Det er endnu uafklaret i retspraksis, hvorvidt det er vindmøllens fundament eller rotorareal, som er bestemmende for, hvad vindmøllens fodaftryk udgør. Der redegøres derfor for begge dele for typiske vindmøllemodeller i drift i Danmark.¹⁷

Typisk model	Kilowatt / Megawatt	Navhøjde ¹⁸ (m)	Rotor ¹⁹ (m)	Rotorareal (m ²)	Fundament ²⁰ (m ²)
Viking 25 ²¹ (Hustandsmølle)	25 kW 0.025 MW	25	13	133	6-10

¹⁷ Ifølge Energistyrelsens baggrundsnotat fra 2021, er det vindmøller, der producerer mellem 600-1499 kW og Vestas 225 vindmøller, som der er flest af i Danmark. Kilde: Energistyrelsen, Baggrundsnotat – Analyseforudsætninger for Energinet 2021: Vindmøller på land, oktober 2021, side 2, [Link](#)

¹⁸ Navhøjde: Højden fra jorden op til vindmøllehuset

¹⁹ Rotor: Diameter på vindmøllens rotor

²⁰ Meldgaard, B. (mail vedr. fundamentstørrelser, 25. april 2022), Hansen og Larsen A/S, Bygge og entreprenørfirma

²¹ Oplysninger hentet fra: Data fra eksisterende og afmeldte anlæg og [HSWind Viking 25 - 25,00 kW - Wind turbine](#)

Vestas 225 ²²	225 kW 0.25 MW	31,5	27	573	50-100
Vestas 46-660 ²³	660 kW 0.66 MW	40-50	47	1.735	50-100
Nordex 60-1300 ²⁴	1.300 kW 1.3 MW	46-60	60-62	2.828	50-100

2.1.2. Vindmøllers levetid

Det er almindeligt antaget, at en vindmølle har en teknisk levetid på 20 år.²⁵ I denne forbindelse har Energinet i 2016 udarbejdet et notat, som behandler landmøllers levetid i praksis.²⁶ I rapporten fra 2016 konkluderer Energinet, at vindmøllers gennemsnitslevetid bør opjusteres, da ”gamle landmøller forbliver i drift væsentligt længere end 20 år, hvis ikke der er et direkte incitament til at tage dem ned”.²⁷ Efterfølgende har EMD international A/S i maj 2019 udarbejdet en analyse, hvor det vurderes, at en levetid på 30-50 år for vindmøllerne ikke er problematisk.²⁸ På baggrund af rapporten har Energistyrelsen konkluderet, at der i perioden 2021-2040 vil ske en stigning i opførelsen af nye kommercielle landmøller²⁹, og at levetiden for eksisterende vindmøller i størrelsesordenen 600-1499 kWh og Vestas 225, mindst har en levetid på 30-40, og sandsynligvis 50 år.³⁰

²² Oplysninger hentet fra: Data fra eksisterende og afmeldte anlæg og [Vestas V27/225 - Manufacturers and turbines](#)

²³ Oplysninger hentet fra: Data fra eksisterende og afmeldte anlæg og [Vestas V47/660 - Manufacturers and turbines](#)

²⁴ Oplysninger hentet fra: Data fra eksisterende og afmeldte anlæg og [Nordex N60/1300 - Manufacturers and turbines](#)

²⁵ Energinet, Analyse: Nedtagning af gamle landmøller, 10. maj 2016, side 1, [Link](#)

²⁶ Energinet, Analyse: Nedtagning af gamle landmøller, 10. maj 2016, side 2, [Link](#)

²⁷ Energinet, Analyse: Nedtagning af gamle landmøller, 10. maj 2016, side 2, [Link](#)

²⁸ EMD International A/S, Driftsomkostninger for ældre vindmøller, 19. februar 2019, side 3, [Link](#)

²⁹ Energistyrelsen, Baggrundsnotat – Analyseforudsætninger for Energinet 2021: Vindmøller på land, oktober 2021, side 2, [Link](#)

³⁰ Energistyrelsen, Baggrundsnotat – Analyseforudsætninger for Energinet 2021: Vindmøller på land, oktober 2021, side 5, [Link](#)

2.2. Udstykningslovens § 16

2.2.1. UL § 16

UL § 16 regulerer adgangen til at stifte brugsrettigheder over en bestemt del af en fast ejendom. Det er i UL § 16, stk. 1, nr. 1, bestemt, at der ikke kan stiftes rettigheder over en del af en samlet fast ejendom for en længere periode end 30 år. Hensynet bag at åremålsgrænsen er netop 30 år, er ifølge lovforarbejderne, at det skal være muligt at finansiere bygninger opført på lejet grund via realkreditlån med en løbetid på 30 år.³¹

UL § 16, stk. 1, nr. 1, har den konsekvens, at såfremt en grundejer og en bruger ønsker at stifte en brugsrettighed over en del af en fast ejendom for en længere periode end 30 år, så er dette kun muligt ved, at der enten stiftes en brugsrettighed over hele den pågældende fast ejendom, eller ved, at den relevante del af ejendommen udstykkes eller matrikuleres.³²

For at en brugsret, såfremt den er stiftet på usædvanlige tidsvilkår, er beskyttet mod ekstinktion, skal rettigheden tinglyses, jf. TL § 3, stk. 1. En brugsret over en landbrugsejendom er stiftet på usædvanlige tidsvilkår, når opsigelsesvarslet er længere, end en opsigelse St. Hansdag med fratrædelse den næstfølgende 1. maj. I denne henseende, følger det af UL § 23, at tinglysning af brugsretten på usædvanlige tidsvilkår er betinget af, at Tinglysningsretten påser og godkender, at kontrakten er gyldig efter UL § 16.

Hensigten med UL § 16, stk. 1, nr. 1, er at sikre, at de informationer som er tilgængelige i tingbogen, stemmer overens med forholdene 'i marken'.³³ Derved er det tilsigtet, at der sker en registrering af de arealer, som faktisk er udlejet eller bortforpagtet. Ligeledes er det hensigten at hindre, at der i stedet for overdragelsesaftaler, indgås leje- eller forpagtningsaftaler vedrørende dele af fast ejendom, for lange eller ubegrænsede tidsrum³⁴, da dette er i strid med UL § 14, hvorefter overdragelse og pantsætning kun kan ske over en *samlet fast ejendom*.

³¹ Lovforarbejder til udstykningsloven FT 1989-90, tillæg A, sp. 389

³² Ramhøj, L. (1992). Udstykningsloven (1. udg.). Gad, side 85

³³ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 43 og 47

³⁴ Ramhøj, L. (1992). Udstykningsloven (1. udg.). Gad, side 85

2.2.2. Sondringen mellem brugsrettigheder og servitutter

Det er alene brugsrettigheder, der er omfattet af UL § 16, mens servitutter er undtaget fra bestemmelsens anvendelsesområde. Konsekvensen af dette er, at rettigheder, der tinglyses servitutstiftende, kan stiftes tidsubegrænset.

Grænsedragningen mellem en brugsret og en servitut er dog vanskelig og ulovreguleret. Der kan dog fremdrages visse momenter, som skal indgå i vurderingen af, hvorvidt en rettighed er en servitut eller en brugsret. Den gængse definition af forskellen på de to rettigheder er, at grundejeren mister sin råden over arealet, såfremt der er tale om en brugsrettighed. Omvendt, bevarer grundejeren råden over sin ejendom, hvis det er en servitut.³⁵ Derved er det klart, at en brugsretshaver, har den faktiske ”besiddelse” af en del af en samlet fast ejendom³⁶, også betegnet som den ’eksklusive brugsret’. Ved eksklusiv ses i denne henseende på, om rettigheden ”ekskluderer ejerens rådighed”³⁷, hvilket beror på et retligt skøn.

Servitutter beskrives i almindelighed som rettigheder, der giver adgang til en speciel brug af en andens ejendom, og derved ikke en adgang til fri råderet over arealet.³⁸ Illum påpeger, at ”i praksis er det antaget, at en Brugsoverdragelse over Dele af en Ejendom, der sker med et **ret specielt** Formaal for Øje, betragtes som en Servitut, selv om der indrømmes en saa vidtgaende Ret over de af Servitутten omfattede arealer, saa at Ejeren reelt afskæres fra selv helt eller delvis at udnytte arealerne”.³⁹ Grænsedragningen mellem de to rettigheder er således utydelig. Selv rettigheder, der opfylder kriterierne for at være en brugsret, må i visse tilfælde rubriceres som en servitut grundet dets særlige formål. Omvendt er det klart, at en ret til at råde over ejendommen på en måde, der kan betegnes som ”sædvanlig brug”, i almindelighed betragtes som en brugsret.⁴⁰

³⁵ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 45, Ramhøj, L. (1992). Udstykningsloven (1. udg.). Gad, side 90-91, Pagh, P. (2017). Fast ejendom (3. udg.). Karnov Group, side 164

³⁶ Rohde, C. (2019). Digital tinglysning (3. udg.). Hans Huber, side 56

³⁷ Evald, J. (2021). Servitutretten (1. udg.). Djøf, side 60

³⁸ Evald, J. (2021). Servitutretten (1. udg.). Djøf, side 59 og 62

³⁹ Illum, K. (1943), Servitutter (1. Udg.). Arnold Busck, side 73

⁴⁰ Pagh, P. (2017). Fast ejendom (3. udg.). Karnov Group, side 164

2.3. BKG 2020-06-02 nr. 773⁴¹, § 4

En vigtig undtagelse til UL § 16 fremgår af BKG 20-773, § 4. Det følger af BKG 20-773 § 4, stk. 1, 1 pkt., at der kan stiftes brugsrettigheder uden tidsbegrænsning, såfremt brugsrettigheden kun vedrører et areal på maksimalt 10 m². Det følger endvidere af BKG 20-773 § 4, stk. 1, 2. pkt., at denne bestemmelse kun gør sig gældende ved tekniske indretninger såsom ”*en mast, stander, transformer eller lignende*”. Det er i denne forbindelse antaget af Lars Ramhøj, at vindmøller kan rubriceres som et teknisk anlæg i den betydning, som BKG 20-773 § 4, har.⁴²

2.4. Analyse af vindmøller opført på lejet grund og UL § 16 og BKG 20-773, § 4

2.4.1 Analyse af den retlige karakter af retten til opstilling af vindmøller på lejet grund

Er opstilling af vindmøller på lejet grund udtryk for en eksklusiv råden?

Ved vurderingen af rettighedens eksklusivitet, er det relevant at undersøge både det konkrete aftaleforhold samt de faktiske forhold vedrørende vindmøllen.

Fortolkning af aftalen

I dommen U 2017.506 H, blev det af Højesteret fastslået, at afsættet for vurderingen af brugsrettens eksklusivitet, er en vurdering af det materielle indhold af aftalen mellem grundejer og bruger. I sagen var der tinglyst en deklARATION om ret til udnyttelse af et strandareal med et opsigelsesvarsel på 30 år, hvor tvisten angik, om retten var en brugsret eller servitut, herunder om retten var eksklusiv. Højesteret fastslog, at det er ”*deklarationens formål, der er i fokus og genstand for fortolkning*”⁴³ og dermed afgørende.

Illum påpeger, at der ”*kun i ringe grad [kan] opstille[s] almindelige fortolkningsregler*”⁴⁴, men samtidig, at der bør anvendes en formålsfortolkning, så ”*aftalens mangler ikke skal føre til en forringelse*” af aftalens reelle betydning. Sigtet er derfor at finde frem til aftalens ”*ikke udtalte eller urigtigt udtrykte mening*”.⁴⁵ I denne henseende påpeger Illum, at selve formålet med servitutter er at

⁴¹ Bekendtgørelse 2020-06-02 nr. 773 om udstykningskravet, herefter ”BKG 20-773”

⁴² Ramhøj, L. (1992). Udstykningsloven (1. udg.). Gad, side 98

⁴³ U 2017.506 H, Højesteretsdom afsagt 3. november 2016 i sag 264/2015 (2. afd.), side 3, [Link](#)

⁴⁴ Illum, K. (1976), Dansk tingsret (3. Udg.). Djøf, side 569

⁴⁵ Illum, K. (1976), Dansk tingsret (3. Udg.). Djøf, side 569

give tredjemand en særlig nytte af en andens ejendom, hvorfor læseren ved fortolkningen af servitutter ikke bør være for ”forsigtig” i tilfælde af tvivl, snarere tværtimod.⁴⁶ Således har værdispildshensyn mindre betydning end f.eks. i forvaltningsretten.⁴⁷

Omvendt påpeger Pagh, at læseren ved fortolkningen af servitutter skal være opmærksom på det faktum, at grundejeren tillader andre at udnytte dennes ejendom, hvorfor aftalen skal fortolkes på en sådan måde, at brugeren må ”udøve sin ret på en måde, der ikke unødigt besværer” grundejeren.⁴⁸ Der er derfor grænser for, hvor vidtgående fortolkningen kan være, idet grundejerens ret til sin ejendom også skal beskyttes. Ifølge Pagh skal der derfor tages hensyn til ” (1) servituttens formål, (2) at undgå unødige byrder for den tjenende ejendom (civiliter), og (3) at den tjenende ejendom ikke pålægges uforudsigelige byrder”.⁴⁹ Pagh påpeger, at vægningen af disse momenter i praksis er varierende.⁵⁰

Det bemærkes, at ovennævnte litteraturs fokus er på, hvordan en servitut skal fortolkes. Imidlertid gør samme fortolkningsprincipper sig gældende, når det skal vurderes, hvorvidt indholdet af en deklaration er ment som en eksklusiv brugsret eller en servitut. Dette er bekræftet i U 2017.506 H, hvor Højesteret ved besvarelsen af, om der forelå en eksklusiv brugsret, henviste til litteratur vedrørende fortolkningen af servitutter, hvorfor denne litteratur er generelt anvendelig, når retten til at opstille vindmøller på lejet grunds retlige karakter, skal vurderes.⁵¹

Det kan derfor indledningsvist konkluderes, at det er afgørende, hvad der kan udledes af parternes intention i aftalegrundlaget. Derfor er det vigtigt i aftalekonciperingen, at parternes intention står klart for læser, da dette senere har betydning ved vurderingen af aftalens retlige karakter.

De to parter har dog ofte indbyrdes modstridende interesser. En grundejer ønsker at bevare muligheden for at opsigte aftalen med vindmøllelejer og ønsker således, at rettigheden skal have karakter af en brugsret. Da, er det essentielt, at grundejeren sikrer sig, at det fremgår tydeligt af aftalen, at

⁴⁶ Illum, K. (1976), Dansk tingsret (3. Udg.). Djøf, side 570

⁴⁷ Revsbech, K. (2016). Forvaltningsret (6. udg.). DJØF/Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 446

⁴⁸ Pagh, P. (2017). Fast ejendom (3. udg.). Karnov Group, side 184

⁴⁹ Pagh, P. (2017). Fast ejendom (3. udg.). Karnov Group, side 184

⁵⁰ Pagh, P. (2017). Fast ejendom (3. udg.). Karnov Group, side 184

⁵¹ U 2017.506 H, Højesteretsdom afsagt 3. november 2016 i sag 264/2015 (2. afd.), side 3, [Link](#)

vindmølleeejeren har en brugsret. Derfor bør der stå i aftalen, at vindmølleeejeren opnår en ”*eksklusiv brugsret*” til et afgrænset areal. Ligeledes bør det konkret fremgå af aftalens øvrige bestemmelser, at grundejeren afskæres fra at råde over det areal, som tilkommer vindmølleeejeren. Således skal det fremstå klart, at formålet med aftalen er at give vindmølleeejeren den faktiske besiddelse af arealet. Dette bekræftes i Vestre Landsrets kendelse U 1981.142 V.⁵² I sagen havde tinglysningssretten nægtet tinglysning af en ejerforenings vedtægter, som indeholdt en bestemmelse om, at de enkelte ejerlejligheder havde ret til 1-4 parkeringspladser hver. Landsretten fandt, at ejerlejlighederne alene havde en ”*ret til benyttelse af dele af fællesarealet*”.⁵³ Der var af den grund ikke tale om en brugsret, men en servitut. Af kendelsen kan det udledes, at såfremt ejeren af arealet bevarer en form for råden over arealet, uanset denne ikke er fysisk (men alene juridisk), kan aftalen anses som en servitut.

Omvendt har vindmølleeejeren en interesse i, at retten til at opstille en vindmølle på lejet grund betragtes som en servitut, da der ikke gælder nogen tidsbegrænsning for disse. I så fald må vindmølleeejeren i aftalen sikre sig, at grundejeren bevarer sin råden over arealet. Typisk vil grundejer være en landmand, og vindmølleeejeren bør da ved konciperingen af aftalen tilføje, at grundejeren har ret til at dyrke arealet, at grundejeren kan lade sin besætning græsse på arealet, eller at grundejerens færdsel derpå tillades. Alle disse elementer er med til at indikere, at grundejeren ikke fratages sin råderet over arealerne, hvorfor denne ikke kan betegnes som *eksklusiv* for vindmølleeejeren. Dette peger i retning af, at rettigheden må betegnes som en servitut.

Det kan konkluderes, at det er afgørende for, hvilken retlig karakter aftalen om opstilling af en vindmølle på lejet grund har, at parterne sikrer sig, at aftalens indhold efterlader et klart defineret formål, således at det er klart, hvorvidt der tilsigtes stiftelsen af en brugsret eller en servitut. I modsat fald er konsekvensen, at retten anlægger en formålsfortolkning, hvor der ikke følges et forsigtighedsprincip, hvilket kan få vidtgående konsekvenser. Der er dog grænser for formålsfortolkningen, idet aftalens formål vil opvejes overfor de konsekvenser og økonomiske byrder, den medfører for grundejeren⁵⁴. Det påpeges, at det vil pålægge grundejeren en stor byrde, hvis det vurderes, at retten til at opstille vindmøllen er en servitutret, der forpligter alle fremtidige ejere til at acceptere vindmøllens

⁵² U 1981.142 V. Vestre Landsrets kendelse afsagt 31. oktober 1980 i kære 1-B 1750/1980, side 1, [Link](#)

⁵³ U 1981.142 V. Vestre Landsrets kendelse afsagt 31. oktober 1980 i kære 1-B 1750/1980, side 1, [Link](#)

⁵⁴ Pagh, P. (2017). Fast ejendom (3. udg.). Karnov Group, side 184

tilstedeværelse på grunden. En sådan servitut synes især at være meget byrdefuld for nye ejere, hvis der er begrundet tvivl om, hvorvidt lejeaftalen kan betegnes som servitut eller brugsret.

Faktiske forhold som har betydning

Også de faktiske forhold 'i marken' har betydning, når aftalens retlige karakter skal vurderes. Dette blev bekræftet i Vestre Landsrets kendelse FM 2013.54.⁵⁵ Sagen vedrørte en hovedejendom, som var opdelt i to ejerlejligheder, hvor den ene anvendtes til beboelse, imens den anden anvendtes til supermarked. Det var aftalt, at beboelseslejligheden skulle have en uopsigelig og eksklusiv brugsret til "gårdrum og tilhørende skure".⁵⁶ Tinglysningensretten afviste tinglysning, idet aftalen var i strid med UL § 16. Ejerforeningen kærede afgørelsen og gjorde gældende, at "der kun blev hjemlet de berettigede adgang til en nærmere specificeret og speciel faktisk råden" og at de berettigede, ikke havde "en ejers fulde råden over arealet".⁵⁷ Tinglysningensretten påstod, at der var tale om en eksklusiv brugsret, da gårdrummet var omkranset af bygninger, hvilket "kunne sidestilles med et indhegnet areal".⁵⁸ Landsretten stadfæstede tinglysningensrettes afgørelse.

Dommen skal ses i forlængelse af Vestre Landsrets dom U 1930.731 V, hvor en bruger havde ret til at opføre et hegn omkring det lejede areal. Vestre Landsret lagde vægt på, at hegnet fratog "enhver Raadighed fra Ejerens Side"⁵⁹, og fandt, at rettigheden var en brugsret. Dette understøttes af Ramhøj, som udtaler, at "selvom den stiftede rettighed har servitutkarakter", så skal den betragtes som en brugsrettighed, hvis "den udelukker ejeren fra at udøve en faktisk råden over arealet".⁶⁰ Hvorvidt der er faktiske forhold, som udelukker grundejeren fra at råde over arealet, er derfor et moment, der ifølge retspraksis og den juridiske litteratur, skal tillægges vægt.

Endvidere skal det tillægges vægt, hvorvidt der faktisk er sket en opdeling af ejendommen. Vestre Landsrets kendelse U 2006.1684 V⁶¹ vedrørte retten til anbringelse af en 150 kV-station, som krævedes

⁵⁵ FM 2013.54, Vestre Landsrets kendelse afsagt 10. januar 2013 i sagen B-2936-12, [Link](#)

⁵⁶ FM 2013.54, Vestre Landsrets kendelse afsagt 10. januar 2013 i sagen B-2936-12, side 1, [Link](#)

⁵⁷ FM 2013.54, Vestre Landsrets kendelse afsagt 10. januar 2013 i sagen B-2936-12, side 1, [Link](#)

⁵⁸ FM 2013.54, Vestre Landsrets kendelse afsagt 10. januar 2013 i sagen B-2936-12, side 1, [Link](#)

⁵⁹ U 1930.731 V, Vestre Landsrets dom afsagt 14. maj 1930 i sag 13/1930, side 1, [Link](#)

⁶⁰ Ramhøj, L. (1992). Udstykningsloven (1. udg.). Gad, side 91

⁶¹ U 2006.1684 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 17. februar 2006 i sagen B-0014-06, [Link](#)

tinglyst på hele ejendommens matrikel. Landsretten fastslog, at aftalen efter sit indhold kun vedrørte ”en del af ejendommen”⁶², hvorfor aftalens parter skulle påse, at aftalen overholdt UL § 16. Således foretager domstolene en faktisk prøvelse af forholdene på ejendommen, og om retten alene berører en del af grunden. Ligeledes kan der henvises til Højesterets kendelse U 1978.331 H, hvor Højesteret udtalte, at der var sket en ”faktisk opdeling af ejendommens grundareal”⁶³, hvorfor rettigheden var at betragte som en brugsret.

Det kan således udledes af retspraksis, at aftaleparterne skal sikre sig, at de faktiske grundforhold afspejler den intention, som parterne har vedrørende rettighedens karakter. I denne forbindelse kan det påpeges, at det ikke er usandsynligt, at en vindmølle ejer ønsker at indhegne sine vindmøller, for at undgå, at offentligheden har adgang. Dette vil have den betydning, at grundejeren afskæres fra at udnytte sin ejendom. Dette kan medføre, at rettigheden må betragtes som en brugsrettighed. Omvendt kan anføres, at hvis der i hegnet er en låge, som grundejeren har nøgle til, så bevarer grundejeren sin råden. Imidlertid synes det mest nærliggende, at der foretages en faktisk vurdering af, hvorvidt grundejeren alene har en nøgle af sikkerhedsmæssige/praktiske årsager, eller om han faktisk kan bruge det indhegnede areal, og således om der er sket en faktisk opdeling af grunden eller ej, i overensstemmelse med Vestre Landsrets kendelse fra 2006 og Højesterets kendelse fra 1978.

Det kan konkluderes, at aftaleparterne ikke alene skal udarbejde en aftale, som tilkendegiver deres intentioner om rettighedens status, men at parterne også skal lade dette afspejle i de faktiske forhold ’i marken’, da disse tillige er genstand for domstolsprøvelse. Vindmølle ejeren bør derfor sikre sig, at grundejeren stadig gives fysisk adgang til at udnytte arealet.

Er opstilling af vindmøller en speciel eller sædvanlig anvendelse?

Begrebet speciel anvendelse betyder, at rettighedshaver opnår ret til en begrænset anvendelse af et areal, og ikke en generel ret til at råde over arealet.⁶⁴ Peter Mortensen behandler nærmere, hvad der er en *speciel* anvendelse af en ejendom, hvor der er stiftet en brugsret, som kræver tinglysning, jf. TL § 3, stk. 1.⁶⁵ Det anføres, at brugsretsbegrebet skal fortolkes snævert, således at vurderingen angår, hvorvidt

⁶² U 2006.1684 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 17. februar 2006 i sagen B-0014-06, side 2, [Link](#)

⁶³ U 1978.331 H, Højesterets kendelse afsagt 7. februar 1978 i sagen 306/1977, side 2, [Link](#)

⁶⁴ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 46

⁶⁵ En brugsret som binder grundejer i 30 år, er en brugsret stiftet på usædvanlige vilkår, hvorfor den kræver tinglysning, for ikke at blive ekstingveret, jf. TL § 3, stk. 1.

”der er tale om en typisk rettighed, som almindeligvis stiftes på en ejendom, og som erhververe derfor må være forberedt på at møde”.^{66 67} Er der tale om en typisk rettighed, taler dette for, at det er en brugsret og vice versa.

Ovennævnte antagelse om, at rettigheden skal være *typisk*, er gentaget i retspraksis. I Højesterets dom U 1938.477 H blev der procederet på, at TL ”§ 3, Stk. 1 kun har for Øje de typiske Brugsrettigheder, der normalt er forbundet med Besiddelse, altsaa her de typiske Brugsrettigheder over Landejendomme”.^{68 69}

Når der gives en ret til opstilling af en vindmølle på landbrugsjord, må der ses på, hvad der kendetegner *typisk* brug ”over landejendomme”⁷⁰, jf. ovenfor. Dette er dog ikke nærmere defineret i lovgivningen, hvorfor det beror på et retligt skøn, jf. nedenfor.

U 2008.2047 V - Vestre landsrets kendelse af 27. maj 2008

Det skal herefter undersøges, hvorvidt retten til opstilling af en vindmølle på lejet grund, er en særlig rettighed af en sådan ”ret speciel” karakter, at denne ret ”betragtes som en Servitut, selv om der [eventuelt] indrømmes en saa vidtgaaende Ret over de af Servituten omfattede arealer, saa at Ejeren reelt afskæres fra selv helt eller delvis at udnytte arealerne”.⁷¹

Ved Vestre Landsrets kendelse i U 2008.2047 V ⁷², tog retten stilling til dette. Sagen vedrørte en lejekontrakt, som gav Wind 1 A/S ret til opstilling af to vindmøller på lejet grund. Lejekontrakten benævntes ”leje- og brugskontrakt”⁷³ og indeholdt bestemmelser om erstatning for afgrødetab, færdselsret og lejebetaling. Landsretten fandt, ”at eneret på opstilling af vindmøller mv. [ikke] kan betragtes som en typisk rettighed, som almindeligvis stiftes på en ejendom, og som erhververe af

⁶⁶ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 46

⁶⁷ Min understregning

⁶⁸ U 1938.477 H, Højesteret dom afsagt 8. marts 1938 i sag 217/1937, side 2, [Link](#)

⁶⁹ Min understregning

⁷⁰ U 1938.477 H, Højesteret dom afsagt 8. marts 1938 i sag 217/1937, side 2, [Link](#)

⁷¹ Illum, K. (1943), Servitutter (1. Udg.). Arnold Busck, side 73

⁷² U 2008.2047 V, Vestre landsrets kendelse afsagt 27. maj 2008 i sagen B-0697-08, [Link](#)

⁷³ U 2008.2047 V, Vestre landsrets kendelse afsagt 27. maj 2008 i sagen B-0697-08, side 1, [Link](#)

rettigheder derfor må være forberedt på at møde”, hvorfor aftalen var en servitut.⁷⁴ Vestre Landsret har dog alene lagt vægt på, hvorvidt der er tale om en *typisk* rettighed, og ikke taget stilling til rettens *eksklusivitet* og *indholdet* af kontrakten.

Korrektheden af Vestre Landsrets afgørelse kan derfor diskuteres. Lars Ramhøj kritiserer afgørelsen og udtaler, at afgørende for om aftalen er en brugsret eller servitut, alene er *”rettighedens indhold. Der kan ikke være nogen tvivl om, at en aftale med det foranstående indhold, [...], helt må sidestilles med lejeaftaler om opførelse af bygninger på lejet grund”*.⁷⁵ ⁷⁶ I denne forbindelse påpeges det, at retten til at opføre en bygning i almindelighed er en brugsret, hvilket er bekræftet i Vestre Landsrets kendelse U 1947.405/2 VLK, hvor retten til at opføre et sommerhus på lejet grund var en brugsret.⁷⁷ Således kan der argumenteres for, at retten til at opstille vindmøller på lejet grund må kunne sidestilles med opførelsen af bygninger på lejet grund, hvorfor denne ret må betegnes som en brugsret. Ramhøj påpeger også, at der ikke alene skal ses på, om en brugsret er typisk, men også skal ses på, om grundejeren fratages sin ejerråden.⁷⁸

Således kan det konkluderes, at der konkret er afsagt en kendelse ved Vestre Landsret, hvoraf kan udledes, at retten til at opstille en vindmølle på lejet grund er en servitut, idet denne ret er atypisk. Præjudikatværdien af afgørelsen er dog tvivlsom, og flere elementer taler for, at rettigheden i lige så høj grad kunne betragtes som en brugsret. Det bemærkes, at afgørelsen er afsagt af Landsretten, og at resultatet ikke er endeligt stadfæstet i Højesteret. Det er almindeligt antaget efter TL § 19, stk. 1, at en vindmølle udgør en bygning.⁷⁹ ⁸⁰ Det synes derfor usammenhængende, hvis vindmøllen ikke skulle betragtes på samme måde ved vurdering af, om retten til at opstille en mølle, er en brugsret eller en

⁷⁴ U 2008.2047 V, Vestre landsrets kendelse afsagt 27. maj 2008 i sagen B-0697-08, side 2, [Link](#)

⁷⁵ Ramshøj, L. (2008). Brugsret eller servitut. UfR Online, side 1

⁷⁶ Min understregning

⁷⁷ U 1947.405/2 VLK. Vestre Landsrets kendelse afsagt 5. marts 1947 i kære III 92/1947, [Link](#)

⁷⁸ Ramshøj, L. (2008). Brugsret eller servitut. UfR Online, side 1

⁷⁹ Se analysen i pkt. 3.3.

⁸⁰ I øvrigt bemærkes, at der skal opnås byggetilladelse til opstilling af en vindmølle. Hvis man skal se en sammenhæng mellem byggelovens og tinglysningslovens bygningsbegreb, taler dette således også for, at en vindmølle udgør en bygning.

servitut.⁸¹ Dette støtter Ramhøjs argumentation, idet retten til at opstille en vindmølle på lejet grund derfor er at sidestille med retten til at opføre en bygning på lejet grund. Ligeledes synes landsrettens afgørelse mangelfuld, idet der ikke tages stilling til rettighedens eksklusivitet samt indholdet af kontrakten. Endelig bemærkes det, at en køber oftest vil have besigtiget ejendommen inden et køb, og at køber ved denne besigtigelse måtte bemærke en vindmølle på grunden og være opmærksom på, at vindmøllen ikke indgik i købsaftalen. Således kan det påpeges, at køber i modsætning til mindre synlige rettigheder, konkret ved underskrift må forvente, at retten til opstilling af vindmøllen er stiftet. Derfor taler mest også for, at retten til at opstille en vindmølle i almindelighed er en brugsret.

Sammenfattende kan det konkluderes, at indholdet af lejekontrakten og de faktiske forhold har afgørende betydning for vurderingen af lejeaftalens retlige karakter, ligesom at retten til at opstille en vindmølle ikke synes at være af en så 'speciel' karakter, at dette udelukker den fra at kunne være en brugsret.

2.4.2. Retsstillingen hvis retten til opstilling af en vindmølle er en brugsret?

Nedenfor gennemgås vindmølleejers retsstilling, såfremt udfaldet af ovennævnte vurdering af lejeaftalens karakter er, at denne skal betragtes som en brugsret.

Vindmøllers levetid og fodaftryk smh. med UL § 16

Det kan konkluderes, at såfremt der alene ses på den tekniske levetid for vindmøller (20 år, jf. pkt. 2.1.2), så opstår der ikke et problem i relation til UL § 16, da åremålsgrænsen her overstiger den tekniske levetid. Imidlertid er det ud fra Energistyrelsens rapporter klart, at den tekniske levetid ikke er udtryk for vindmøllernes reelle levetid, som er beregnet til 30-50 år. I en sådan situation er det tydeligt, at rettigheden vil overskride åremålsgrænsen på 30 år, som er fastlagt i UL § 16, hvormed vindmølleejers risikerer at opstillingsretten ophører inden vindmøllens levetid gør.

På baggrund af pkt. 2.1.1. kan det konstateres, at de fleste landmøller har et fundament på 50-100 m², imens deres rotorareal varierer fra 500-3.000 m². Der er en markant forskel på de to arealer, hvilket dog er irrelevant i relation til BKG 20-773 smh. UL § 16, idet undtagelsen til § 16 gælder for tekniske indretninger på op til 10 m², hvilken grænse vindmøllerne uanset hvad overskrider. Det er alene

⁸¹ Det bemærkes dog, at vindmøllers størrelse og konstruktion må forventes at udvikle sig henimod, at vindmøller bliver mere mobile og lettere at installere, hvorved denne diskussion igen kan blive relevant.

hustandsmøller, som har et fundament på op til 10 m², som omfattes af bestemmelsen, såfremt vindmøllens fundament lægges til grund.

Dermed kan det konstateres, at undtagelsesbestemmelsen, som er indført ved BKG 20-773, og som skulle hjælpe *”elektrificeringen og den grønne omstilling af vores samfund”*⁸² på vej, ikke virker efter hensigten. Det bemærkes, at undtagelsesarealet i 2020 blev udvidet fra 5 m² til 10 m² for at realisere ovennævnte formål. Vejledning til udstykningskravet, beskriver en brugsret som *”enhver form for aftalt leje-, forpagtnings- eller brugsret, uanset om der ydes betaling for retten”*.⁸³ Denne definition er ved BKG 20-773 § 1, stk. 2, blevet udvidet således, at *”[a]ftaler, som giver den berettigede adgang til en begrænset og speciel råden, kun [betragtes] som aftaler om brugsret i bekendtgørelsens forstand, hvis den aftalte råderet ved anbringelse af varige installationer, bygninger eller hegn udelukker ejeren fra selv at udøve en faktisk råden over arealet”*. Sammenholdes definitionerne, skabes der forvirring om, hvad der faktisk er indeholdt i BKG 20-773 § 4, og om der ved den nye definition af brugsretsbegrebet åbnes op for, at både servitutter og almindelige brugsretter omfattes af undtagelsesbestemmelsen, i modsætning til den dagældende retsstilling, hvor definitionen kunne opfattes som, at kun servitutter var omfattet⁸⁴.

Diskussion af konsekvenser hvis retten til at opføre vindmøller på lejet grund er en brugsret

Det medfører, set fra vindmøllejers synspunkt, en række uhensigtsmæssigheder, såfremt retten til opstilling af en vindmølle på lejet grund er en brugsret.

Åremålsgrænsen på 30 år medfører stor usikkerhed om vindmølle ejerens retstilling og derved mulighederne for finansiering. Det påpeges dog, at åremålsgrænsen er forhøjet fra 10 til 30 år for at sikre, at vindmøllejeren kan opnå realkreditfinansiering med en løbetid på 30 år, jf. lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 5, stk. 4, nr. 4. Der kan derfor argumenteres for, at der ikke i praksis opstår nogle finansieringsmæssige problemer pga. tidsbegrænsningen i UL § 16, når vindmøllen skal finansieres. Omvendt beregner vindmøllejeren investeringens rentabilitet ud fra vindmøllens samlede levetid og ikke ud fra de 30 år, som UL § 16 stipulerer. Således risikerer

⁸² Geodatastyrelsen. (2020, juni). Notat - Ny bekendtgørelse om udstykningskravet, side 1, [Link](#)

⁸³ Geodatastyrelsen (Kort- og Matrikelstyrelsen). (2010, juli). Vejledning om udstykningskravet, afsnit 6.1, [Link](#)

⁸⁴ Evald, J. (2021). Servitutretten (1. udg.). Djøf, side 63-64 og Willumsen, H. (1997). Tinglysningsloven med kommentarer (2. udg.). Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 52.

vindmøllelejerer også, at investeringen ”dør” før tid, på grund af en lovmæssig begrænsning, trods at selve investeringen er rentabel i op til 20 år yderligere, og måske først ville blive rentabel efter 30 år.

Ligeledes kan vindmøllelejerer undervejs ønske at omlægge finansieringen- eller bekoste restaurering af møllerne. Sådanne handlinger vil blive udfordret af, at långiver kun finansierer vindmøllen i den periode, hvor brugsretten er sikret. Er der kun 10 år tilbage af brugsretten, vil lånet løbe i 10 år og ikke i en periode på 30 år. Dette kan presse parterne ud i en førtidig genforhandling af kontrakten⁸⁵, hvor vindmøllelejerer har en svag forhandlingsposition, og som følge heraf mindskede chancer for at opnå finansiering.

Det er dog konkret fastslået, at der gælder et 'ad-gangen-princip', hvorved det ikke er i strid med UL § 16, stk. 1, nr. 1, at en brugsrettighed varer længere end 30 år.⁸⁶ Afgørende er, hvorvidt grundejerer er bundet længere end 30 år.⁸⁷ Umiddelbart synes princippet at afhjælpe problemet vedrørende muligheden for, at vindmøllen forbliver på grunden i hele sin levetid. Dog må det diskuteres, hvorvidt adgangen til genudlejning, faktisk afhjælper problemerne i relation til UL § 16.

Det påpeges, at selvom der sker genudlejning, så vil vilkårene skulle genforhandles. I en sådan situation er der et uligevægtigt styrkeforhold mellem aftaleparterne, idet vindmøllelejerer vil have en prægnant interesse i at sikre sin investering, hvorfor grundejerer kan presse ham i forhandlingen.

Vindmøllelejerer har derfor ved konciperingen af aftalen en interesse i at indføre klausuler, der medfører en økonomisk sanktion eller belønning til grundejerer, for at give grundejerer et incitament til at genudleje arealet. Dette kunne være klausuler såsom, at udlejer kun kan nægte genudlejning, såfremt denne vurderer, at vindmøllens fortsatte tilstedeværelse er til skade for dens virksomhed, eller at grundejerer skal erstatte vindmøllelejerer vindmøllens nettorealisationsværdi for resten af dens estimerede levetid. Sådanne bestemmelser kan medføre så store økonomiske sanktioner, at opsigelsen af lejemålet er illusorisk. Omvendt kan parterne beslutte, at vindmøllelejerer, såfremt han indvilliger i genudlejning, er berettiget til at opregulere lejen, eller at grundejerer modtager en forudbestemt sum

⁸⁵ Ramhøj, L. (1992). Udstykningsloven (1. udg.). Gad, side 94.

⁸⁶ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 43f.

⁸⁷ Geodatastyrelsen (Kort- og Matrikelstyrelsen). (2010, juli). Vejledning om udstykningskravet, afsnit 6.2, [Link](#)

ved genudlejning. Sådanne klausuler vil kunne gøre det så attraktivt for grundejer at genudleje, at et afslag reelt er utænkeligt.

Imidlertid må det påpeges, at om end sådanne klausuler er ønskelige, så er der risiko for, at tinglysningsretten vil afvise tinglysning pba. omgåelseshensyn. Der kan her henvises til utrykt praksis⁸⁸ fra Vestre Landsret, i sagerne V.L. B-0229-21 og V.L. B-0287-21, hvor der er afsagt kendelse i begge sager i september 2021. Sag 0229-21 vedrørte en brugsret, hvor opsigelse udløste en erstatning på DKK 300.000 til lejer. Sag 0287-21 vedrørte en brugsret, som kun kunne opsiges af 9/10 flertal, men hvor de ejerlejligheder som havde brugsretten, besad mere end 3/10 af stemmerne. I begge tilfælde konkluderede Vestre Landsret, ”at en opsigelse af brugsretten er illusorisk, og at brugsretten derfor er i strid med udstykningslovens § 16, stk. 1”.⁸⁹ Domstolene har således fokus på, om klausulerne udgør en omgåelse af UL § 16, som følge af varetagelsen af de hensyn som er beskyttet i UL § 16. Det må derfor påpeges, at det ikke er afklaret, hvor grænsen går, men at der er et minimalt råderum til, at vindmøllelejer kan give grundejer incitament til at videreføre lejeforholdet.

2.5. Diskussion af tidsubegrænsede lejeaftaler med et opsigelsesvarsel på 30 år

Det er i Højesteretsdommen U 2017.506 H fastslået, at det ikke er i strid med UL § 16, ”at indgå en tidsubegrænset aftale om brugsret, når blot aftalen indeholder opsigelsesmuligheder”.⁹⁰ Det er således muligt at indgå en tidsubegrænset aftale om brugsret til at opstille en vindmølle på lejet grund, hvis blot grundejer kan opsiges lejeaftalen med et opsigelsesvarsel på maksimalt 30 år. Det kan anføres, at en tidsubegrænset brugsret derved gør udfordringerne ved UL § 16 illusoriske, idet der ikke er noget fastlagt sluttidspunkt, hvorfor der er fundet en praktisk løsning på udfordringerne ifm. UL § 16.

På den anden side, giver det ikke vindmølleejereren en garanti for, at han har brugsretten hele investeringens levetid. Dette sætter vindmølleejereren i en usikker position, idet han ikke kan gardere sig imod grundejers viljeskifte, et generationsskifte eller et ejerskifte mv. Det er ikke usandsynligt, at en grundejer giver tilladelse til opførelse af en vindmølle på sin grund, hvis arealet er udvandet og derfor skal henstå udyrket i en længere periode. Her er det ikke utænkeligt, at grundejeren har et ønske om at

⁸⁸ Kendelserne er vedlagt som bilag 1 og bilag 2

⁸⁹ Utrykt Landsrets kendelse afsagt 20. september 2021 i sagen V.L. B-0287-21, side 6

⁹⁰ U 2017.506 H, Højesteretsdom afsagt 3. november 2016 i sag 264/2015 (2. afd.), Dette er også fastslået i UL’s forarbejder samt Geodatastyrelsen Vejledning om udstykningskravet, afsnit 6.2, [Link](#)

kunne opsige aftalen med henblik på at genoptage dyrkningen af arealet, og vindmølleejeren må derfor altid være forberedt på en opsigelse. Ligeledes må det påpeges, at den tidsubegrænsede aftale ikke afhjælper problemet i forhold til finansiering af vindmøllerne, da det må antages, at långiver vil se på, hvorvidt der er et opsigelsesvarsel og forholde sig til længden af dette.

2.6. Delkonklusion

Der kan ikke gives et entydigt svar på den retlige status af retten til at opstille en vindmølle på lejet grund, da dette afhænger af en konkret vurdering. Dog kan det af retspraksis og litteraturen udledes, at følgende momenter tillægges vægt ved vurderingen af, om retten til opstilling af en vindmølle er en brugsrettighed eller en servitut; 1) om det i parternes aftale fremgår tydeligt, om der er intenderet en eksklusiv råden, 2) hvorvidt de faktiske forhold 'i marken' indikerer, at vindmølleejeren har en eksklusiv råden, 3) hvorledes retten til at opstille en vindmølle er en typisk råden over ejendommen i det konkrete tilfælde. Mest nærliggende er, at kernen i sondringen er, om vindmølleejeren opnår en eksklusiv råden. Momenter, som kan indgå i denne vurdering, er mere specifikt, om grundejeren bevarer en form for adgang til- og udnyttelse af grundarealet, hvor vindmøllerne står på.

Det må uanset ovenstående konkluderes, at det er forbundet med en vis risiko for en investor, som ønsker at investere i vindmøller på lejet grund, idet han ikke kan være sikker på, at hans ret vil kunne karakteriseres som en servitut. Ulempen herved er, at investeringen givetvis har en længere levetid end selve brugsretten, hvilket sætter vindmølleejeren i en ufordelagtig position, særligt når aftalen skal genforhandles, eller når vindmøllen skal finansieres. Derfor bør vindmølleejeren ved konciperingen af aftalen og opførelsen af vindmøllen være særligt opmærksom på, at grundejeren gives adgang til at råde over sin grund, så vindmølleejeren ikke har en 'eksklusiv råden'.

I forlængelse af ovenstående påpeges det, at den undtagelsesbestemmelse, der er indført ved BKG 20-773, ikke udgør nogen praktisk løsning på problemerne i relation til UL § 16. Den eneste måde, som vindmølleejeren på nuværende tidspunkt kan sikre sin retsstilling, uden at der er nogen retlig tvivl, er ved at udstykke arealet, som der agtes at opføres vindmøller på og derefter stifte en tidsubegrænset brugsret på dette. Derved stiftes retten på en *samlet fast ejendom*, hvormed der ikke gælder nogen tidsbegrænsning, jf. UL § 16, stk. 1, nr. 1, modsætningsvis.

I lyset af ovenstående kan det anføres, at den nuværende retsstilling er uhensigtsmæssig, idet der skabes usikkerhed om vindmøllejers retsstilling og dermed, om det er muligt at have vindmøllen placeret på grunden i hele dens levetid.

Som nævnt er en central risiko for vindmøllejeren, at det bliver sværere at opnå finansiering, som følge af åremålsbegrænsningen i UL § 16. I afsnit 3 vil det endvidere blive analyseret, om finansieringen kan blive hindret, som følge af at vindmøllen muligvis ikke kan pantsættes individuelt.

3. Problemstillinger vedr. sikkerhedsstillelse ved finansiering af vindmøller på lejet grund

Til besvarelse af problemformuleringen undersøges i dette kapitel, hvilke momenter som har betydning i vurderingen af, om en vindmølle opstillet på lejet grund bliver omfattet af grundejers ejendoms pant. I forlængelse af dette er det nødvendigt at undersøge, om vindmøllen kan betegnes som en *bygning*, jf. TL § 19, stk. 1 eller løsøre, da dette har betydning for vurderingen efter TL § 38.

3.1. Det tingsretlige ejendomsbegreb og TL § 19

3.1.1. Det tingsretlige ejendomsbegreb

Der findes ingen legal definition af begrebet fast ejendom, og indholdet af det tingsretlige ejendomsbegreb skal derfor udledes af relevant lovgivning (TL og UL) og retspraksis.⁹¹ I UL § 2, stk. 1, defineres begrebet ”*samlet fast ejendom*”, som én eller flere matrikler, der iflg. tingbogen, skal holdes samlet. UL § 2, stk. 1, skal ses i sammenhæng med TL § 10, som bestemmer, at enhver tinglysning af en rettighed skal ske over en ”*bestemt fast ejendom*”. Således må det tingsretlige ejendomsbegreb indledningsvist defineres som matrikulerede (el. umatrikulerede) grundstykker.⁹²

Begrebet fast ejendom dækker dog ikke kun over selve grunden. Også bygninger og andre ”*genstande, der på en naturlig måde er forbundet med jordarealet, må betragtes som en bestanddel af den fast ejendom*”.⁹³ Dette dækker f.eks. over ”*træer, buske, hegn, bygninger, master og andre tekniske anlæg*”.

⁹¹ Jespersen, H. K. (1986). Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (1. udg.). Jurist- og økonomiforbundet, side 2

⁹² Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 38

⁹³ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 27-28

mv.”.⁹⁴ I denne forbindelse må TL § 10 læses i sammenhæng med TL § 38 og UL § 14 og 16, der er udtryk for enhedsgrundsætningen.⁹⁵ Læses TL § 10’s krav om, at tinglysning af rettigheder skal ske på en bestemt fast ejendom som en samlet enhed, jf. UL §§ 14 og 16, i sammenhæng med TL § 38, er det ikke kun selve jordarealerne, men også naturlige bestanddele og tilbehør, som er bestemt til varig forbliven på ejendommen, der er en del af fast ejendom, jf. TL § 38. Derved medfører TL § 38, at panteretten over fast ejendom ”uden særlig vedtagelse herom [omfatter] jordarealet samt ejendommens naturlige og varige bestanddele”.⁹⁶

3.1.2. Indholdet af TL § 19

Det følger af TL § 19, stk. 1, at ”fast ejendom”, også dækker over bygninger opstillet på lejet grund. Der stilles dog ikke krav om, at der skal være fuldstændig adskillelse mellem grundejer og bygningsejer, og således kan grundejer godt eje en del af bygningen og vice versa. Afgørende er blot, at det er to forskellige juridiske enheder, der ejer bygningen henholdsvis grunden.⁹⁷

Der er visse ”afgrænsningsvanskeligheder” ift., hvad der kan betragtes som en bygning på lejet grund.⁹⁸ Mortensen har i denne forbindelse anført, at bygningsbegrebet i TL § 19, stk. 1, er ”bredt”, og at ”ikke kun >>almindelige<< beboelses- eller erhvervsbygninger er omfattet. En lang række andre indretninger, som f.eks. skure, garager, master, siloer og andre tekniske anlæg er efter omstændighederne også omfattet, i hvert fald, hvis de har en fast og varig forbindelse med grunden”.⁹⁹

100

Det afgørende er, om genstanden er ”bestemt til varig forbliven” på ejendommen.¹⁰¹ Derudover skal også selve ”indretningen [...] og det retlige grundlag”, som genstanden hviler på, tillægges betydning

⁹⁴ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 27

⁹⁵ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 48-49

⁹⁶ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 129

⁹⁷ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 50

⁹⁸ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 51

⁹⁹ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 52

¹⁰⁰ Min understregning

¹⁰¹ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 52

i vurderingen, jf. Mortensen.¹⁰² I denne henseende påpeges det, at materialet, som genstanden er lavet af, ikke har afgørende betydning, ligesom det ikke har afgørende betydning, hvordan genstanden er fundamenteret.¹⁰³

Retsvirkningen af, at en genstand på en lejet grund, omfattes af TL § 19, stk. 1, er, at bygningen får sit eget bygningsblad i tingbogen, hvor adkomsthaver angives, og at der herefter kan stiftes særskilte rettigheder over bygningen uafhængigt af den ejendom, som bygningen er placeret på. Herefter vil ”*alle rettigheder over bygninger på fremmed grund [være] omfattet af de almindelige regler om tinglysning af rettigheder over fast ejendom*”, og ikke løssøre.¹⁰⁴

3.2. Tinglysningslovens § 38

Det følger af TL § 38, stk. 1, at løssøre indlagt i fast ejendom bliver omfattet af et eventuelt ejendoms pant, såfremt to kumulative betingelser er opfyldt:

1. Genstanden er indlagt til brug for ejendommen/bygningen
2. Genstanden er indlagt på ejers bekostning

Endvidere er det et krav, at genstanden ikke er udskilt som led i regelmæssig drift¹⁰⁵, men denne betingelse vil ikke blive behandlet nærmere, da fokus er, *om* vindmøllen er omfattet, og ikke hvornår den *ikke* er omfattet længere.

Konsekvensen af TL § 38 er, at der ikke kan holdes særskilte rettigheder over den genstand, som indlægges i ejendommen. Dermed vil ejendomsphantavers ret gå forud for den ret, som en særskilt rettighedshaver har over den specifikke løssøregenstand, hvormed disse rettigheder vil bortfalde ”*ved indlæggelsen i fast ejendom*”.¹⁰⁶ Det bemærkes, at TL § 38 anvender ordet ”*bygning*”, men det er ”*ikke tilsigtet, at tilbehør til grunden skal behandles anderledes*”.¹⁰⁷

¹⁰² Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 52

¹⁰³ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 53

¹⁰⁴ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 57-58

¹⁰⁵ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 147-148

¹⁰⁶ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 133

¹⁰⁷ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 135

Indlagt til brug for ejendommen/bygningen:

Når en genstand er indlagt til brug for ejendommen, er genstanden ikke midlertidigt placeret på grunden, men derimod ”stationært anbragt”.¹⁰⁸ Dette udtrykkes også som, at genstanden er ”bestemt til varig forbliven¹⁰⁹ på grunden. I denne henseende er det genstandens formål på ejendommen, der skal undersøges¹¹⁰, og det er ikke et krav, at genstanden er nagelfast.¹¹¹ Derfor må det påpeges, at selv boltrede og fasttømrede genstande kan være midlertidigt placeret på ejendommen.

Det påpeges dog, at ikke alt tilbehør, som er indlagt i ejendommen og bestemt til varig forbliven, er omfattet af TL § 38. Det følger af de specielle bemærkninger til TL § 38, ”at en genstand kun kan anses for omfattet af § 38, hvis den kan anses for tilbehør til selve bygningen. Det er således ikke tilstrækkeligt, at genstanden kan betragtes som tilbehør til en erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen”.^{112 113} Det er afgørende, at tilbehøret er indlagt til brug for bygningen/til ”anvendelse til erhverv i almindelighed”¹¹⁴, og ikke til driften af en speciel virksomhed.^{115 116} Kravet om anvendelighed gælder dog kun i relation til tilbehør indlagt i ejendommen, men *ikke* for bygninger i sig selv. Når en bygning er opstillet på en grund, skal der derfor ikke foretages en vurdering af bygningens anvendelighed.¹¹⁷

Indlagt på ejers bekostning:

¹⁰⁸ Iversen, B., Kristensen, L. H., & Madsen, L. H. G. (2015). Panteret (5. udg.). Karnov Group, side 232

¹⁰⁹ Iversen, B., Kristensen, L. H., & Madsen, L. H. G. (2015). Panteret (5. udg.). Karnov Group, side 232

¹¹⁰ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 138

¹¹¹ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 139

¹¹² Lovforarbejder til tinglysningsloven, FT 1981-82, tillæg A, sp. 1756

¹¹³ Min understregning

¹¹⁴ Willumsen, H. (1997). Tinglysningsloven med kommentarer (2. udg.). Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 330

¹¹⁵ Det bemærkes, at opgavens udgangspunkt er, hvilket tilbehør der er generelt anvendeligt i erhvervsjendomme. Dette skyldes, at når en vindmølle opstilles på landbrugsjord, så ses der primært på, om vindmøllen er generelt anvendelig for denne type virksomhed, og ikke på, om vindmøllen udgør tilbehør til en eventuel beboelsesejendom, som er placeret på grunden. Dette skyldes at beboelsesejendommen vurderes at være subsidier ift. de primære formål på ejendommen, som er landbrugsdrift.

¹¹⁶ Min understregning

¹¹⁷ Willumsen, H. (1997). Tinglysningsloven med kommentarer (2. udg.). Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 330

Ved ejers bekostning forstås, at det skal være grundejeren, som har finansieret genstanden. Dette betyder også, at en lejer, ”i almindelighed ved fraflytning [...] kan medtage det indlagte tilbehør”, uanset at dette er indlagt til brug for ejendommen.¹¹⁸

Imidlertid er der en modifikation til dette udgangspunkt. Også genstande, som er indirekte betalt af udlejer, kan være omfattet af TL § 38. Der tænkes i særdeleshed på tilfældet, hvor en lejer indlægger en genstand i udlejers ejendom for egen regning, men hvor dette sker imod en lejereduktion eller ”andre fordele, som ejendomsejeren indrømmer lejeren – f.eks. længere uopsigelig[hed], afståelsesret eller andet, [...]”. I så fald er genstanden anskaffet i ejerens interesse – eller i hvert fald i ikke uvæsentligt omfang anskaffet også i ejerens interesse”.¹¹⁹

3.3. Analyse af hvorvidt vindmøller er en bygning, jf. TL § 19, stk. 1

I det følgende undersøges, hvorvidt opførelsen af en vindmølle udgør en bygning på lejet grund, jf. TL § 19, stk. 1, eller om vindmøllen skal betragtes som løsøre, da dette er relevant for vurderingen efter TL § 38.

I denne henseende skal det undersøges, om vindmøllen er bestemt til *varig forbliven* på grunden, ligesom nedenstående skal tillægges vægt:

1. Vindmøllens indretning¹²⁰
2. Det retlige grundlag for opstillingen af vindmøllen¹²¹

3.3.1. Analyse af retspraksis vedrørende vindmøllers retlige karakter

Domstolene har i flere tilfælde taget stilling til vindmøllers retlige status. Der kan henvises til Vestre Landsrets kendelse i U 1991.447/1V, hvor en bank ønskede at tinglyse et løsøre-skadesløsbrev i en vindmølle, der alene producerede strøm til videresalg.¹²² Tinglysningsretten påstod, at vindmøllen var en bygning, idet den måtte ”antages at være placeret med *varig forbliven* på samme sted for øje, henset

¹¹⁸ Iversen, B. (2000). Panteret i fast ejendom og løsøre (1. udg.). GadJura, side 151

¹¹⁹ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 141-142

¹²⁰ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 52

¹²¹ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 52

¹²² U 1991.447/1V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 18. marts 1991 i sagen 103/1991, [Link](#)

vanskelighederne ved at foretage en flytning af vindmøllen".¹²³ Vestre Landsret fastslog modsat, at "vindmøllen udelukkende producerer el til videresalg og ikke forsyner den ejendom, hvorpå den er beliggende. Vindmøllen er således ikke et sådant led i en samlet driftsøkonomisk enhed på ejendommen, som kunne gøre det påkrævet, at den blev omfattet af panterettighederne i ejendommen".¹²⁴ Herefter konkluderede Landsretten, at vindmøllen skulle løsørepantsættes.

Den 4. november 1992, afsagde Venstre Landsret en modsatrettet kendelse i U 1993.191/2 V.¹²⁵ I sagen var der opført en vindmølle, som var fastboltet på et betonfundament på 9x9 m (81 m²), som gik over 2 meter under jorden, og havde en tykkelse på 60 cm over jorden. Vindmølleejeren påstod, at vindmøllen var løsøre, som skulle individuelt løsørepantsættes, idet den kun producerede strøm til videresalg. Tinglysningensretten påstod, at vindmøllens indretning gjorde, at den "måtte sidestilles med en bygning"¹²⁶, hvorfor den ikke kunne løsørepantsættes, men var omfattet af ejendomspantet. Landsretten tiltrådte tinglysningensretten påstand.

Afgørelsen fra 1991 er kritiseret flere steder. Bl.a. anfører Willumsen, at hvis vindmøllen ikke blev betragtet som en selvstændig bygning, ville den under alle omstændigheder indgå som en bestanddel af ejendommen, jf. TL § 10, stk. 1.¹²⁷ Afgørelsen vedrører dog situationen, hvor grundejeren og vindmølleejeren er samme person. Derfor kan samme synspunkt ikke direkte anvendes ved vindmøller opstillet på lejet grund, idet vindmølleejeren ikke er den samme som grundejeren.

Dommen fra 1991 kritiseres også af Feilberg, som mener, at vindmøller bør betragtes som bygninger, idet "tilknytningen til opførelsesstedet, [...], er ganske betragtelig: Det støbte fundament kan på grund af sin størrelse vanskelig flyttes, [...]. Det er kompliceret og kostbart at flytte de overjordiske dele af møllen og endelig har de lokale vindforhold spillet en afgørende rolle for placeringen".¹²⁸ ¹²⁹ Således mener Feilberg, at vindmøllen grundet dens indretning, bør betragtes som en bygning.

¹²³ U 1991.447/1V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 18. marts 1991 i sagen 103/1991, side 1, [Link](#)

¹²⁴ U 1991.447/1V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 18. marts 1991 i sagen 103/1991, side 1, [Link](#)

¹²⁵ U 1993.191/2 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 4. november 1992 i kære K-B 1456/1992, [Link](#)

¹²⁶ U 1993.191/2 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 4. november 1992 i kære K-B 1456/1992, side 1, [Link](#)

¹²⁷ Willumsen, H. (1997). Tinglysningensloven: med kommentarer (2. udg.). Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 326

¹²⁸ Feilberg, J. (1992). Har landsretskendelse brudt med retspraksis for pantsætning af vindmøller? UfR Online, side 2

¹²⁹ Min understregning

I U 2007.3084 H tog Højesteret i forbindelse med et spørgsmål om, hvorvidt ejendomsbegrebet i tinglysningsafgiftsloven er lig tinglysningslovens, igen stilling til, om vindmøller er en bygning.¹³⁰ Sagen angik, hvorvidt der skulle betales tinglysningsafgift af en vindmølle, og dermed om vindmøllen var en bygning eller løvsøre (som ikke er afgiftspligtig). I sagen var der opstillet en vindmølle med en navhøjde på 45 meter og et fundament med en diameter på 3,2 m. Vestre Landsret fastslog, at tinglysningsafgiftslovens ejendomsbegreb er lig tinglysningslovens, og som følge af ”*vindmøllens størrelse og fastgørelse til et fundament*”, var den en bygning.¹³¹ Derefter konkluderede Landsretten, at ”*resultatet i U 1991.447 ikke [kunne] opretholdes*”.¹³²

Højesteret tiltrådte, at vindmøllen skulle betragtes som en bygning, idet vindmøllen var ”*bestemt til varig forbliven på grunden*”.¹³³ Baggrunden for denne vurdering var oplysningerne om ”*vindmøllens størrelse og fastgørelse til et fundament*”.¹³⁴ Bemærkelsesværdigt ved Højesterets afgørelse er, at dommerne ikke direkte siger, at Landsrettens afgørelse tiltrædes, men alene tiltræder, at vindmøllen skal anses som en bygning. Derved afviser Højesteret ikke direkte U 1991.447 V.

Begge Vestre Landsrets kendelser vedrører situationen, hvor det var grundens ejer, der opførte vindmøllen, og dermed om vindmøllen, skulle pantsættes som fast ejendom, som følge af enhedsgrundsætningen i TL § 38, eller om den kunne løvsørepantsættes. I den anvendte retspraksis vedr. TL § 38 tages der stilling til, hvorvidt en vindmølle er bestemt til *varig forbliven* og dermed om vindmøllen er en bygning. Denne retspraksis er stadig anvendelig ved vurderingen af, om en vindmølle er en bygning, jf. TL § 19, stk. 1, idet vurderingen er ens efter begge bestemmelser, ifølge Mortensen.¹³⁵ Endvidere bemærkes det, at Højesteretsdommen U 2007.3084 H beskæftiger sig med det *tingsretlige ejendomsbegreb*, som følger af tinglysningsloven i almindelighed. Følgelig har denne dom præjudikatværdi, uanset at den vedrører situationen, hvor vindmølle- og grundejer er samme person.

¹³⁰ U 2007.3084 H, Højesterets dom af 19. september 2007 i sagen 308/2006, [Link](#)

¹³¹ U 2007.3084 H, Højesterets dom af 19. september 2007 i sagen 308/2006, side 3, [Link](#)

¹³² U 2007.3084 H, Højesterets dom af 19. september 2007 i sagen 308/2006, side 3, [Link](#)

¹³³ U 2007.3084 H, Højesterets dom af 19. september 2007 i sagen 308/2006, side 4, [Link](#)

¹³⁴ U 2007.3084 H, Højesterets dom af 19. september 2007 i sagen 308/2006, side 4, [Link](#)

¹³⁵ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 137

3.3.2. Analyse af om en vindmølle på lejet grund er bygning eller løsøre

På baggrund af Vestre Landsrets kendelser i U 1991.447/1V og U 1993.191/2 V, samt Højesterets dom U 2007.3084 H, kan det udledes, at det er afgørende, *hvorvidt* vindmøllen er bestemt til *varig forbliven* på grunden, hvorved der lægges vægt på, om vindmøllens indretning (*størrelse og fastgørelse til et fundament*) understøtter dette. Ligeledes skal det konkrete retlige grundlag for opstillingen af vindmøllen tillægges vægt.¹³⁶

Begrebet "*varig forbliven*" ses yderligere uddybet i praksis vedr. TL § 19. Bl.a. kan der henvises til U 1927.997 V¹³⁷, hvor et transformeranlæg forudsætningsvist fandtes at være en bygning. Heraf kan det udledes, at tekniske installationer, hvor der er koblet ledninger til, kan betragtes som varigt forbundet med grunden. Ligeledes kan der henvises til U 1966.608/2V¹³⁸, hvor et sommerhus med et fodaftryk på 42 m², der ifølge kontrakten var "*flytbart*" (og dermed let forgængeligt), blev betragtet som en bygning bestemt til *varig forbliven* pga. "*husets opgivne størrelse*".¹³⁹ Der blev i sagen procederet på, at sommerhuset var midlertidigt placeret, idet der var mulighed for opsigelse efter udløbet af 10 års uopsigelighed. Landsretten afviste, at dette havde betydning. Der kan også henvises til U 1962.894/1¹⁴⁰, hvor et sommerhus opført i træ fandtes at være en bygning bl.a. pga., at huset var opstillet på pæle, der gik ned i jorden, og at beplantningen viste, at huset havde stået på grunden "*i hvert fald to år*", hvorfor det var bestemt til *varig forbliven*.

Sammenholdes ovennævnte praksis med de faktiske forhold vedr. vindmøller, kan det anføres, at vindmøller er placeret på et fundament, som går ned i jorden i lighed med U 1962.894/1. Derudover kan det anføres, at vindmøller, ligesom transformerstationer, må rubriceres som et teknisk anlæg, og at vindmøllen ligesom i U 1927.997 V er tilsluttet ledninger og strøm. Endelig kan det, jf. U 1966.608/2V påpeges, at en vindmølle jf. pkt. 2.1.1, som regel vil optage et væsentligt større fodaftryk end det pågældende sommerhus på 42 m², hvorfor det alene af denne grund må slutes, at vindmøllen pga. dens "*opgivne størrelse*" er bestemt til *varig forbliven*. Endelig kan det i tråd med U 1966.608/2V anføres, at

¹³⁶ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 57-58

¹³⁷ U 1927.997 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 30. juli 1927 i Kære IV 711/1927, [Link](#)

¹³⁸ U 1966.608/2V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 14. april 1966 i kære VI 340/1966, side 1, [Link](#)

¹³⁹ U 1966.608/2V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 14. april 1966 i kære VI 340/1966, side 1, [Link](#)

¹⁴⁰ U 1962.894/1, Vestre Landsrets kendelse afsagt 30. august 1962 i kære VI 857/1962, side 1, [Link](#)

det faktum, at lejekontrakten ikke er uopsigelig, ikke medfører, at vindmøllen ikke kan betragtes som bestemt til varig forbliven på grunden.

I praksis sker dog flytning af vindmøller.¹⁴¹ Berlingske har foretaget en undersøgelse af, hvad en vindmølletransport koster. Undersøgelsen viser, at en transport af en vindmølle gennemsnitligt koster 1.5 mil.¹⁴², ekskl. nedtagningsomkostninger. Endvidere er det oplyst, at det kan tage ganske kort tid at opstille en vindmølle – ned til 3-5 dage¹⁴³ – hvorfor det antages, at en vindmølle også vil kunne tages ned på omtrent samme tid. Således kan der argumenteres for, at vindmøller er flytbare. Omvendt synes det tvivlsomt, grundet omkostningerne og vanskelighederne forbundet med flytningen, at en flytning er rentabel. Dette taler for, at vindmøllerne er bestemt til varig forbliven. Samme argument angiver Feilberg i sin artikel, jf. ovenfor.¹⁴⁴ Ligeledes bemærkes det, at til trods for at selve vindmøllen er flytbar, så vil en flytning også kræve flytning af ledningstracéet hvilket vil være både bekosteligt og besværligt.

Endvidere kan det påpeges, at vindmøller opstillet på lejet grund i lighed med de vindmøller, som er omtalt i U 1993.191/2 V¹⁴⁵ og U 2007.3084 H¹⁴⁶, typisk vil have en højde på 30-60 meter og et fundament på 50-100 m² (jf. pkt. 2.1.1.).

I lyset af Landsrettens og Højesterets præmisser i sagerne¹⁴⁷ og øvrig retspraksis vedr. TL § 19, stk. 1, kan der således argumenteres for, at vindmøller har en ”sådan størrelse og fastgørelse til et fundament”¹⁴⁸, at de er vanskelige at flytte, og at de derfor er bestemt til varig forbliven på grunden, og må betragtes som en ”bygning”, jf. TL § 19, stk. 1. Dette synspunkt understøttes i den juridiske litteratur, jf. Lund og Illum. De anfører, at TL § 19’s bygningsbegreb også dækker over ”faste anlæg af

¹⁴¹ Stie, H. H. B., & Braagaard, N. (2019). Gigantiske vindmølledele har nået deres mål - alt gik “super godt.” TV 2, [Link](#)

¹⁴² Jørgensen, M. B. (2012). Så meget koster det at flytte en vindmølle. Berlingske Media A/S, [Link](#)

¹⁴³ Brorson, C. (2014). Vindmøller er hurtigt rejst. Randers Amtsavis, [Link](#)

¹⁴⁴ Feilberg, J. (1992). Har landsretskendelse brudt med retspraksis for pantsætning af vindmøller? UfR Online, side 2

¹⁴⁵ U 1993.191/2 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 4. november 1992 i kære K-B 1456/1992, [Link](#)

¹⁴⁶ U 2007.3084 H, Højesterets dom af 19. september 2007 i sagen 308/2006, [Link](#)

¹⁴⁷ U 1993.191/2 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 4. november 1992 i kære K-B 1456/1992, [Link](#), U 2007.3084 H, Højesterets dom af 19. september 2007 i sagen 308/2006: [Link](#)

¹⁴⁸ U 2007.3084 H, Højesterets dom af 19. september 2007 i sagen 308/2006, side 4, [Link](#)

lignende betydning, f.eks. en på ejendommen opført vindmølle".¹⁴⁹ ¹⁵⁰ Krag Jespersen anfører, at bygninger på lejet grund kan sidestilles med *"andre større faste anlæg på grunden, [...] [som] må anses for bestemt til varig forbliven på stedet. Det samme må da gælde for vindmøller"*.¹⁵¹ ¹⁵²

Omvendt påpeges det, at vindmøller alene anvendes til at producere el, og at vindmøllens konstruktion alene varetager dette formål, hvorfor de ikke i sig selv bør betragtes som en bygning, men blot en teknisk indretning. Dette synspunkt bakkes op af Vagn Carstensen, som mener, at det ikke forekommer *"naturligt at betegne tårn og fundament [i en vindmølle] isoleret set som en bygning"*.¹⁵³ ¹⁵⁴ Det bemærkes, at Vagn Carstensen fremstilling er fra tiden før afgørelserne i Vestre Landsret og Højesteret, hvorfor argumentet synes svagt set i lyset af den efterfølgende retspraksis.

Både Vestre Landsret og Højesteret lægger vægt på vindmøllernes fundament. Der kan her henvises til Mortensen, som påpeger, at det ikke er afgørende *"om bygningen er anbragt på en sokkel, på pæle eller direkte på jorden"*.¹⁵⁵ Således kan der argumenteres for, at der ved vurderingen ikke udelukkende bør tages stilling til vindmøllens fundament, eller kun i ringe grad, da fundamentet ikke bør være udslagsgivende for, om genstanden er en bygning.

Med afsæt i princippet om *lex posterior*¹⁵⁶, taler mest dog for, at vindmøllen, som følge af, at den er vanskelig at flytte, samt dens *fundament og størrelse*, er bestemt til *varig forbliven* på grunden og derved er en bygning opført på lejet grund, jf. TL § 19, stk. 1. Retsvirkningen er, at vindmøllen skal betragtes som en selvstændig fast ejendom, jf. TL § 19, stk. 1, og at vindmøllen derfor kan pantsættes individuelt som fast ejendom. Dette ses også understøttet i retspraksis ved U 2008.2028, hvor Tinglysningsretten i

¹⁴⁹ Buhl, L., & Illum, K., m.fl. (1994). Tinglysning (7. udg.). Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 163 n. 28

¹⁵⁰ Min understregning

¹⁵¹ Jespersen, H. K. (1986b). Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (2. udg.) Jurist- og økonomforbundet, side 21

¹⁵² Min understregning

¹⁵³ Rørdam, T., & Carstensen, V. (1989). Pant (4. udg.). Akademisk Forlag, side 216.

¹⁵⁴ Der henvises til Vagn Christensen's udtalelse i både afgørelsen fra 1991 samt i John Feilbergs artikel.

¹⁵⁵ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 53

¹⁵⁶ Blume, P. (2020). Retssystemet og juridisk metode (4. udg.). Djøf Forlag, side 296

en afgørelse forudsætningsvist lagde til grund, at "[d]er er tale om en ejendom, der består af en bygning på lejet grund, nemlig en vindmølle".^{157 158}

Imidlertid er retstilstanden for vindmøller opført på lejet grund ikke fuldstændig klar, og det er ikke utænkeligt, at der eksisterer grænsetilfælde, hvor der som følge af kontraktuelle bestemmelser (det retlige grundlag¹⁵⁹), sås tvivl om, hvorvidt vindmøllen reelt er bestemt til *varig forbliven* på grunden. Ligeledes kan der være mindre vindmøller, som har en højde og et fundament, der gør, at vindmøllen ikke kan betragtes som varig forbundet, eller at teknologiske fremskridt kan lette flytningen af vindmøller. En (væsentlig) kortere uopsigelighed end 30 år, kan tillige pege i retning af, at vindmøllen ikke er bestemt til varig forbliven.

Det kan konkluderes, at vindmøllens retlige status beror på en konkret vurdering, men at en vindmølle i hovedreglen er en bygning, jf. TL § 19, stk. 1. Som følge af, at vurderingen er meget konkret, kan det ikke udelukkes, at der også findes tilfælde, hvor en vindmølle ikke er bestemt til varig forbliven på grunden, og derfor er løsøre.

3.4. Analyse af hvorvidt vindmøller på lejet grund bliver omfattet af et ejendomspant, jf. TL § 38

Der kan for vindmølleeejeren opstå problemer i relation til TL § 38, idet vindmøllen måske kan blive omfattet af grundejerens ejendomspant og dermed ikke kan individuelt pantsættes. Det er ikke afgørende, hvorvidt vindmøllen er en bygning eller løsøre, idet begge dele i udgangspunktet kan blive omfattet af TL § 38, hvis betingelserne herfor er opfyldt.¹⁶⁰

Det skal i begge tilfælde undersøges, hvorvidt 1) vindmøllerne er indlagt til brug for bygningen/ejendommen, og 2) vindmøllen er (direkte eller indirekte) bekostet af grundejeren.

Indlagt til brug for bygningen/ejendommen

Såfremt vindmøllen er en bygning

¹⁵⁷ U 2008.2028 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 9. maj 2008 i kære 13. afd. B-0551-08, side 1, [Link](#)

¹⁵⁸ Min understregning

¹⁵⁹ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S, side 53

¹⁶⁰ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 137

Såfremt vindmøllen betragtes som en bygning efter TL § 19, stk. 1, vil den også blive betragtet som en bygning efter TL § 38, og dermed være indlagt i ejendommen, jf. Peter Mortensen, som påpeger, at *”det må afgøres efter den til enhver tid gældende retsopfattelse af dette begreb på samme måde, som begrebet opfattes i forhold til TL § 19, stk. 1”*.¹⁶¹ Heraf kan udledes, at en vindmølle, der betragtes som en bygning, jf. TL § 19, stk. 1, også er omfattet af anvendelsesområdet for TL § 38, såfremt den også er indlagt på ejers bekostning. Krag Jespersen anfører i relation til TL § 38, at *”der måske [er] en tilbøjelighed til at opfatte større faste anlæg på grunden, f.eks. vindmøller, som bygninger på samme måde, som det er antaget i retspraksis i relation til TL § 19 stk. 1”*.¹⁶² Dermed er vindmøller bygninger, der omfattes af anvendelsesområdet for TL § 38. I denne henseende skal det erindres, jf. pkt. 3.2, at det er unødvendigt at undersøge, hvilket formål vindmøllen anvendes til, idet bygninger uanset deres opførelsesformål, er omfattet af TL § 38.¹⁶³

Såfremt vindmøllen er løsøre

Det er mere problematisk, hvis vindmøllen betragtes som løsøre. I denne henseende bliver det afgørende, hvorvidt vindmøllen kan betragtes som tilbehør, jf. TL § 38, der *”er indlagt i bygningen [eller på ejendommen] [...] til brug for bygningen”*, jf. TL § 38, og dermed bestemt til varig forbliven.

Meget kan tale for, at vindmøllen er bestemt til varig forbliven på ejendommen, f.eks. den omstændighed, at vindmøllen er placeret det samme sted, og at lejekontraktens længde i sig selv taler for, at vindmøllen er stationært anbragt på grunden. Såfremt det vurderes, at vindmøllen ikke er en bygning, idet dens placering er midlertidig, jf. kriteriet i TL § 19, stk. 1, så vil det forekomme diskontinuerligt, såfremt det ved vurderingen af selvsamme begreb efter TL § 38, findes, at vindmøllen nu er bestemt til varig forbliven på ejendommen.

Der kan i denne forbindelse henvises til Mortensen, der i relation til beskrivelsen af kravet om, at genstanden skal være indlagt til varig brug, jf. TL § 38, påpeger, at *”der kan sammenlignes med kriteriet for, hvornår en indretning er en bygning i forhold til TL § 19, stk. 1”*.¹⁶⁴ Således synes betingelsen om, at vindmøllen skal være bestemt til varig forbliven på grunden ikke opfyldt, hvis det i forvejen er

¹⁶¹ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 137

¹⁶² Jespersen, H. K. (1986b). Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (2. udg) Jurist- og økonomforbundet, side 79

¹⁶³ Willumsen, H. (1997). Tinglysningsloven med kommentarer (2. udg). Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 330

¹⁶⁴ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 138

vurderet, at vindmøllen ikke kan karakteriseres som en bygning, jf. TL § 19, stk. 1. Vindmøller, der betragtes som løsøre, falder således sandsynligvis helt uden for anvendelsesområdet af TL § 38, og kan frit løsøre- og virksomhedspantsættes, jf. TL §§ 47 og 47 c, idet de ikke er bestemt til varig forbliven.

Det bemærkes dog, at såfremt kriteriet om varig forbliven på grunden alligevel må anses som opfyldt, så er det et krav, at vindmøllen anvendes til erhvervsdrift i almindelighed og ikke til et specifikt erhverv. Såfremt vindmøllen leverer strøm til grunden, vil dette være tilfældet, og vindmøllen vil formentlig være omfattet af TL § 38, jf. nærmere nedenfor under ejers bekostning. Anvendes vindmøllen derimod alene til videresalg af strøm, synes vindmøllen at være anvendt til speciel (elproduktions)virksomhed, og dermed falder den uden for TL § 38's anvendelsesområde.¹⁶⁵

Indlagt på ejers bekostning¹⁶⁶

Såfremt vindmøllen betragtes som en bygning på lejet grund, jf. TL § 19, stk. 1, er det logiske udgangspunkt, at vindmøllen er finansieret af lejer, og derfor ikke bliver grebet af et ejendoms pant, jf. TL § 38, da adkomsthaver på vindmøllens bygningsblad er en anden end grundejer. Det samme er tilfældet, hvis vindmøllen betragtes som løsøre.

TL § 38, stk. 1, er dermed ikke til hinder for, at der stiftes særskilte rettigheder over vindmøllen efter reglerne om pant i fast ejendom, jf. TL § 19, stk. 1, eller reglerne om løsøre- og virksomhedspant, jf. TL § 47 og 47c. Imidlertid er der visse grænsetilfælde, der skaber usikkerhed om, hvorvidt vindmøllen alligevel er (indirekte) bekostet af grundejeren, og derved omfattet af TL § 38. Nedenfor gennemgås to eksempler herpå.

Diskussion af grænsetilfælde

Eksempel 1: Klausul om lejerreduktion ved levering af strøm til grunden

Det kan i lejekontrakten aftales, at grundejeren kan benytte den strøm, som vindmøllen producerer mod en lejerreduktion. Dermed bliver vindmøllens strømproduktion konkret anvendt af den ejendom, hvorpå vindmøllen er placeret. Dette giver anledning til at overveje, om en sådan klausul medfører, at

¹⁶⁵ Willumsen, H. (1997). Tinglysningsloven med kommentarer (2. udg). Jurist- og Økonomforbundets Forlag, side 330

¹⁶⁶ Det bemærkes, at den såfremt grundejer har udnyttet sin køberetsordning i VE-lovens § 13 (dog afskaffet pr. 1. juni 2020), så vil dette ikke have indvirkning på diskussionen om ejerskab af vindmøllen, da der er tale to uafhængige personer – henholdsvis grundejer, og selskabet som ejer vindmøllen.

vindmøllen må betragtes som bekostet af grundejeren, idet ejeren ”indirekte betaler for indlæggelsen ved en reduktion af lejerens [leje]betaling”.¹⁶⁷

På den ene side er det klart, at der er en væsentlig beløbsmæssig forskel på vindmøllelejerens udgifter og den lejerereduktion, som han vil modtage. Dette taler for, at grundejeren ikke er med til at bekoste vindmøllen. Omvendt er det klart, at der sker en indirekte finansiering af vindmøllen, idet grundejeren gennem lejerabatter er med til at sænke udgifterne til vindmøllen. Således er det også klart, at vindmøllelejereren indirekte mindsker disse udgifter, samtidig med, at grundejeren drager nytte af vindmøllens tilstedeværelse på grunden. Dette taler for, at vindmøllen er indirekte bekostet af vindmøllelejereren.

Krag Jespersen udtaler, at ” det afgørende er, hvem genstanden i realiteten er anskaffet til, og hvis den blot /i ikke uvæsentligt omfang er anskaffet, (også) i ejerens interesse, falder tilfældet formentlig inden for § 38”.¹⁶⁸ Der må således foretages en vurdering af, hvorvidt lejerereduktionen er af en sådan karakter, at vindmøllen også må anses som anskaffet i grundejerens interesse, og dermed er bekostet af ejeren. Her taler det for, at vindmøllen tillige og i ikke uvæsentligt omfang er anskaffet i grundejerens interesse, hvis grundejeren driver landbrugserhverv, som kræver en større mængde el, og især hvis hele grundejerens elforbrug bliver dækket af vindmøllens produktion. I denne henseende vil der kunne argumenteres for, at opstillingen af vindmøllen medfører så store fordele for grundejeren, at den også er anskaffet i ejerens interesse. Ligeledes vil der kunne lægges vægt på størrelsen af lejerereduktionen, idet en stor lejerereduktion taler for, at vindmøllen er delvist bekostet af grundejeren, og dermed ”formentlig” omfattet af TL § 38. Omvendt kan det tale imod, at vindmøllen er bekostet af grundejeren, hvis lejerereduktionen er uvæsentlig, eller hvis der kun leveres en lille mængde strøm til grunden.

Eksempel 2: Vindmøllen forbliver på ejendommen efter lejekontraktens ophør

Det synes heller ikke utænkeligt, at det aftales, at vindmøllelejereren ved lejekontraktens ophør, er forpligtet til at lade vindmøllen forblive på grunden, således at grundejeren overtager vindmøllen og kan udnytte den til videresalg af el, til produktion af el til grunden, eller udlejning til virksomheder der driver vindmølle/el-virksomhed.

¹⁶⁷ Mortensen, P. (2014). Sikkerhed i fast ejendom (2. udg.). Pejus, side 141

¹⁶⁸ Jespersen, H. K. (1986b). Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (2. udg) Jurist- og økonomiforbundet, side 114

Da sparer vindmølleejeren udgifter til nedtagning af vindmøllen og reetablering af området, imens grundejeren bliver den ultimative ejer af vindmøllen. Spørgsmålet bliver så, hvorvidt vindmøllen som følge af klausulen, allerede ved opførelsen, vil blive omfattet af et eventuelt ejendoms pant, jf. TL § 38.

Krag Jespersen anfører, at *"i det tilfælde, hvor det er meningen, at ejendoms ejeren – eventuelt først en gang i fremtiden – skal være ejer af den genstand, hvorover ret forbeholdes, men hvor tredjemands umiddelbare medkontrahent i første omgang er en bruger af ejendommen"*, så *"vil genstanden være indlagt på ejerens bekostning som anført i § 38"*.¹⁶⁹

Det taler for, at grundejeren er den ultimative ejer af vindmøllen, at han har beføjelsen til at opsigte lejekontrakten, hvorefter grundejeren overtager vindmøllen. I denne henseende synes det nærliggende, at der foretages en formålsfortolkning af aftalen med henblik på at bestemme, hvorvidt grundejerens reelle hensigt er at eje vindmøllen *"en gang i fremtiden"*. Særligt vil dette forhold blive bestyrket, såfremt lejen er lavere end det normale niveau. Der kan ligeledes argumenteres for, at den besparelse vindmølleejeren har, ved ikke at skulle nedtage og reetablere området, udgør en sådan reduktion af udgifterne, at dette i sig selv medfører, at vindmøllen er opstillet på grundejerens bekostning, dog forudsat at vindmøllens skrotværdi er lavere end nedtagelses- og reetableringsomkostningerne. Ligeledes kan det tale for, at vindmøllen er bekostet af grundejeren, hvis det kan udledes af parternes kontrakt eller adfærd, at der ikke skal ske genudlejning. Dog må det påpeges, at risikoen for at vindmøllen omfattes af TL § 38 synes større, desto tættere ophøret af lejekontrakten, og dermed grundejeres overtagelse af vindmøllen, er.

3.5. Diskussion af beskyttelsen af investeringen overfor grundejers kreditorer

Det kan på baggrund af analysen konkluderes, at en långiver risikerer, at hans panteret over vindmøllen bortfalder, som følge af, at vindmøllen bliver omfattet af grundejers ejendoms pant, jf. TL § 38. Det må derfor diskuteres, hvorledes vindmølleejeren kan beskytte sig imod grundejerens kreditorer.

Det er klart, at muligheden for at opnå finansiering kan blive hindret, såfremt der består en vis kontraktuel forbindelse mellem vindmøllen og grundejeren, der hindrer, at vindmøllen kan individuelt

¹⁶⁹ Jespersen, H. K. (1986b). Ejendomsbestanddele og tilbehørspant (2. udg) Jurist- og økonomforbundet, side 113

pantsættes, jf. TL § 38. Dermed opstår der risiko for, at tinglysningsretten og domstolene vil fortolke en klausul om, at vindmøllen skal levere strøm til ejendommen mod en lejereduktion, således at vindmøllen er opført i grundejers (ikke uvæsentlige) interesse, og dermed på ejers bekostning, jf. TL § 38. Der er ligeledes risiko for, at en klausul om, at grundejeren skal overtage ejerskabet over vindmøllen, vil blive fortolket af domstolene, således at grundejeren er den ultimative ejer, og at vindmøllen derfor er opført på ejers bekostning, jf. TL § 38.

På den ene side er ovenstående alene teoretiske risici, og der er endnu ikke konkret retspraksis, som bekræfter, at vindmøllen bliver omfattet af et ejendomspant, jf. TL § 38. Derudover er vurderingen af, hvorvidt vindmøllen som følge af ovennævnte klausuler må betragtes som indlagt i ejendommen på ejers bekostning, konkret og situationsbestemt. Således formodes, at det særligt tillægges vægt, hvor stor lejereduktionen er, hvor meget strøm der leveres og hvor lang levetid vindmøllen anslås at have efter lejekontraktens udløb. Sådanne momenter kan både tale for- og imod, at vindmøllen er indlagt på ejers bekostning. Vindmøllens værdi og kapacitet og pris må også antages at få afgørende betydning, idet en vindmølle til et stort millionbeløb med kapacitet til at forsyne mange 1.000 boliger, næppe bliver grebet af et ejendomspant, trods der leveres strøm til grunden under markedsniveau eller mod en lejereduktion. Ovennævnte eksempler synes derfor primært anvendelige ved mindre vindmøller.

Desuagtet er risikoen til stede, hvorfor det er hensigtsmæssigt, at vindmølleeejeren konciperer lejeaftalen på en sådan måde, at der bedst muligt, garderes imod disse risici. På baggrund af ovenstående synes det nødvendigt, at der ikke vedtages klausuler om, at vindmøllen skal forsyne ejendommen med strøm. Såfremt det ønskes, at vindmøllen skal levere strøm til ejendommen, anbefales det, at der ikke vedtages en dertilhørende lejereduktion, men at grundejer betaler for strømmen på markedsniveau. Lejevilkårene skal således være uafhængige af, at der leveres el til ejendommen. Ligeledes synes det risikabelt at vedtage en klausul om, at vindmøllen forbliver efter lejekontraktens udløb. Såfremt dette ønskes, synes det mindre risikabelt, hvis der indføres en klausul i kontrakten om, at grundejeren skal betale vindmølleeejeren den markedsværdi, som vindmøllen har ved fratrædelse.

Det er således afgørende for, at vindmølleeejeren kan beskytte sig mod grundejerens kreditorer, at parternes *inter partes* forhold fremstår på armslængdevilkår, og at vindmølleeejeren ikke indrømmes nogle økonomiske fordele mod, at grundejeren indrømmes materielle fordele.

3.6. Delkonklusion

Det mest nærliggende resultat er, at vindmøller på lejet grund anses som bygninger på lejet grund, jf. TL § 19, stk. 1, og dermed en selvstændig fast ejendom. Retsvirkningen er, at der kan stiftes individuelle panterrettigheder i vindmøllen efter reglerne om pant i fast ejendom. I denne henseende er der dog risiko for, at den individuelle pantsætning af vindmøllerne kan blive hindret, såfremt der i kontrakten mellem grundejer og vindmøllejer er indsat bestemmelser, som gør, at vindmøllen må betragtes som indirekte bekostet af grundejeren. Risikoen er størst, når der aftales lejereduktion ved levering af strøm til ejendommen, eller ved at grundejeren overtager vindmøllen efter lejeforholdets ophør. Sådanne klausuler kan give problemer for vindmøllejeren, når vindmøllen skal finansieres, idet der ikke kan holdes særskilte rettigheder over vindmøllen, hvis den omfattes af grundejerens ejendoms pant, jf. TL § 38.

Det er derfor afgørende, at retsforholdet mellem vindmøllejer og grundejer fremstår uafhængigt, og det anbefales, at såfremt vindmøllejer ønsker at undgå at blive omfattet af grundejers ejendoms pant, jf. TL § 38, så skal grundejeren ikke drage nogen form for nytte af vindmøllen og den strøm den producerer, uden vederlag. Det frarådes derfor, at der sker levering af strøm til grundejer mod en lejereduktion, eller, at vindmøllen forbliver på grunden efter lejeaftalens ophør, mod at vindmøllejeren spares for nedtagnings- og reetableringsomkostninger.

Det påpeges, at retsstillingens uklarhed medfører, at der opstår uhensigtsmæssige risici for at vindmøllejer omfattes af grundejers ejendoms pant, og dermed udgør TL § 38 en mulig hindring for mulighederne for finansiering af vindmøller.

Imidlertid synes retspraksis ikke definitivt at afgøre, hvorvidt en vindmølle opført på *lejet grund* er en bygning, og visse omstændigheder kan medføre, at vindmøllen må anses for midlertidigt anbragt på grunden og dermed er løsøre. I en sådan situation, vil vindmøllen *formentlig* falde uden for anvendelsesområdet af TL § 38, da betingelsen om varig forbliven ikke synes opfyldt, hvorfor sådanne vindmøller frit kan løsøre- eller virksomhedspantsættes, jf. TL § 47 & 47 c.

4. Konklusion

Det kan konkluderes, at opstilling af vindmøller på lejet grund giver anledning til tingsretlige problemstillinger i relation til UL § 16, idet der er risiko for, at lejeaftalen udgør en brugsret. Er dette

tilfældet, følger det af UL § 16, stk. 1, nr. 1, at brugsretten maksimalt må binde grundejeren i 30 år, hvilket er kortere tid end vindmøllens reelle levetid. Dog kan parterne i aftalekonciperingen formentlig bringe sig ud af UL § 16's anvendelsesområde ved at sikre, at grundejeren ikke fratages sin ejerråden over det udlejede areal og ved fysisk at sikre sig, at det lejede areal ikke er adskilt fra grundejers, således at vindmølleejeren ikke udadtil har en *eksklusiv* råden over arealet. Er dette tilfældet, vil lejeaftalen kunne kategoriseres som en servitut, hvor der ikke er nogen tidsbegrænsning, og dermed ikke samme problemer som ved UL § 16.

Ligeledes giver opstilling af vindmøller på lejet grund anledning til tingsretlige problemstillinger i relation til TL §§ 19 og 38 og muligheden for sikkerhedsstillelse i forbindelse med finansieringen af vindmøller, idet vindmøller opstillet på lejet grund under visse omstændigheder risikerer at blive omfattet af grundejers ejendoms pant, hvorved der ikke kan ske individuel pantsætning af vindmøllen. Vindmøller, der som udgangspunkt betragtes som en bygning, jf. TL § 19, stk. 1, og dermed indlagt til brug for ejendommen, risikerer at blive omfattet af ejendoms pantet, jf. TL § 38, såfremt der ved visse kontraktuelle bestemmelser indrømmes grundejer en stor fordel, med den konsekvens, at vindmøllen også betragtes som opført på grundejers bekostning, og derfor omfattes af ejendoms pantet, jf. TL § 38. Derfor bør parterne afholde sig fra at vedtage sådanne eller lignende klausuler i lejekontrakten, hvis de vil undgå at falde ind under dette.

Af analysen og diskussionen kan det udledes, at der er usikkerhed om retsstillingen, når en investor ønsker at opføre en vindmølle på lejet grund i Danmark. Som konsekvens af dette synes det ikke utænkeligt, at investorer vil afholde sig fra at investere i vindmøller i Danmark. Det synes fatalt, at lovgivningen ikke understøtter den grønne omstilling, som Danmark, såvel som resten af verdenen ihærdigt arbejder for. For nuværende udgør UL § 16 og TL § 38 derfor regulatoriske benspænd, som i yderste konsekvens hindrer, at grøn omstilling vha. vindmøller bliver et særdeles let og dermed attraktivt investeringsobjekt i Danmark. Således skal den nuværende lovgivning også betragtes som en begrænsende faktor, for den grønne omstilling i det private. Ovennævnte synes paradoksalt, idet det i Energistyrelsens rapport fra 2022 er konkluderet, at det nuværende tempo for den grønne omstilling ikke muliggør opnåelsen af de klimamål, som er i klimalovens § 1.

Målsætningerne viser, at der er en politisk vilje til at gennemføre den grønne omstilling. I denne forbindelse henvises der til, at det lige nu er love fra 1927 hhv. 1992, der tingsretligt regulerer retten til

opstilling af vindmøller på lejet grund. Det synes uhensigtsmæssigt, at sådanne love regulerer retstilstanden, idet de er vedtaget på et tidspunkt, hvor det ikke var muligt at tage hensyn til vindmøller af den standard, som findes i dag. Ligeledes kan der henvises til, at den nuværende politiske situation med Rusland-Ukraine konflikten har givet behovet for grøn omstilling et nyt sikkerhedspolitisk aspekt, idet det mere end nogensinde før er afgørende, at statens elforsyning er grøn og uafhængig.

De regulatoriske benspænd synes at være af en sådan kaliber, at der er behov for en lovændring, hvis muligheden for at opstille vindmøller på lejet grund skal forbedres, og derved muligheden for at gøre vindmølleenergi til et endnu større investeringsobjekt i Danmark. Lovgiver har forsøgt at tilnærme sig dette ved BKG 20-773, som dog er uanvendelig i relation til større landmøller. Derfor vurderes det også nødvendigt, at det fra lovgivers side muliggøres, at der kan opstilles vindmøller på lejet grund, med en begrænsning på 50 år eller helt uden en åremålsbegrænsning. Det bemærkes i denne henseende, at en åremålsbegrænsning på 50 år blot synes at være en midlertidig løsning. Derfor må det også overvejes, hvorvidt reguleringen af brugsretter til opstilling af vindmøller, solceller mm. er en så særlig problemstilling, at der skal laves reel særregulering for vedvarende energikilder. Ligeledes synes det påkrævet, at der gøres en undtagelse til TL § 38, hvor det af lovgiver besluttet, at vindmøller opstillet på lejet grund ikke omfattes af TL § 38, således at der kan ske særskilt finansiering med hjemmel i loven.

5. Perspektivering

De problematikker, som opstår i relation til UL § 16 og TL § 19 og 38, er ikke enestående for vindmøller. Nærliggende er at henvise til installationen af solceller på lejet grund. Her kan det for det første påpeges, at såfremt solcellerne opstilles på jorden, så vil der opstå samme problemer ift. UL § 16, som ved vindmøller. Installeret solcellerne derimod på en bygnings tag, finder UL § 16 ikke anvendelse, da den alene gælder for grundstykker.¹⁷⁰ Imidlertid må det antages, at en investering i opstilling af et solcelleanlæg ofte vil være så stor, at der kræves flere 100 kvadratmeters areal til opstilling, hvorfor det ikke vil være relevant at begrænse sig til et tagareal.

Når solceller installeres, opstår der også risiko for, at solcellerne er indlagt til brug for ejendommen, såfremt der leveres strøm til denne, jf. TL § 38. Hvis der samtidig sker en lejereduktion, så vil dette

¹⁷⁰ Mortensen, P. (2019). Digital tinglysning for studerende (2. udg.). Karnov Group Denmark A/s, side 46

muligvis have den konsekvens, at solcellerne omfattes af ejendoms pantet, og at en særskilt panteret dermed ikke kan opretholdes, hvormed långivers panteret bortfalder.¹⁷¹

Lignende problemer opstår følgelig ved skovarealer og biogasanlæg mv., både i relation til UL § 16 og TL §§ 19 og 38. Således er det klart, at der på hele området for vedvarende energi, opstår gennemgående tingsretlige problemstillinger, som kun synes at lade sig løse gennem ny lovgivning.

¹⁷¹ Det blev ved FM 2015.17 konkluderet af Vestre Landsret, at der skal ske en sontring mellem solcellestativer og solcellepaneler. Det blev i Landsretten konkluderet, at selve solcellepanelerne, altid skal løsøre pantsættes, men at stativerne kan være en bygning eller løsøre, der kan blive omfattet af TL § 38, og dermed muligvis omfattet af grundejers ejendoms pant.

6. Litteraturliste

6.1. Love og bekendtgørelser

- Bekendtgørelse af FN's rammekonvention af 9. juni 1992 om klimaændringer, BKI nr. 89 af 15/09/1994, [Bekendtgørelse af FN's rammekonvention om klimaændringer](#)
- Bekendtgørelse af lov om fremme af vedvarende energi, LBK nr. 1288 af 27/10/2016, [Bekendtgørelse af lov om fremme af vedvarende energi](#)
- Tinglysningsloven, Lovbekendtgørelse 2014-09-30 nr. 1075 om tinglysning. [Tinglysningsloven](#)
- Udstykningsloven, Lovbekendtgørelse 2018-06-07 nr. 769 om udstykning og anden registrering i matriklen. [Udstykningsloven](#)

6.2. Lovforarbejder

- Lovforarbejder til udstykningsloven, FT 1989-90, tillæg A, sp. 389
- Lovforarbejder til tinglysningsloven, FT 1981-82, tillæg A, sp. 1756

6.3. Afgørelser

Afgørelserne, som er anvendt i afhandlingen, er nedenfor oplyst i kronologisk rækkefølge.

- U 1927.997 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 30. juli 1927 i Kære IV 711/1927, [Link](#)
- U 1930.731 V, Vestre Landsrets dom afsagt 14. maj 1930 i sag 13/1930: [Link](#)
- U 1938.477 H, Højesteret dom afsagt 8. marts 1938 i sag 217/1937: [Link](#)
- U 1947.405/2, Vestre Landsrets kendelse afsagt 5. marts 1947 i kære III 92/1947, [Link](#)
- U 1962.894/1, Vestre Landsrets kendelse afsagt 30. august 1962 i kære VI 857/1962, [Link](#)
- U 1966.608/2V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 14. april 1966 i kære VI 340/1966, [Link](#)
- U 1978.331 H, Højesterets kendelse afsagt 7. februar 1978 i sagen 306/1977, [Link](#)
- U 1981.142 V. Vestre Landsrets kendelse afsagt 31. oktober 1980 i kære 1-B 1750/1980, [Link](#)
- U 1991.447/1V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 18. marts 1991 i sagen 103/1991, [Link](#)

- U 1993.191/2 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 4. november 1992 i kære K-B 1456/1992, [Link](#)
- U 2006.1684 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 17. februar 2006 i sagen B-0014-06, [Link](#)
- U 2007.3084 H, Højesterets dom af 19. september 2007 i sagen 308/2006: [Link](#)
- U 2008.2028 V, Vestre Landsrets kendelse afsagt 9. maj 2008 i kære 13. afd. B-0551-08, [Link](#)
- U 2008.2047 V, Vestre landsrets kendelse afsagt 27. maj 2008 i sagen B-0697-08, [Link](#)
- FM 2013.54, Vestre Landsrets kendelse afsagt 10. januar 2013 i sagen B-2936-12, [Link](#)
- FM 2015.17, Vestre Landsrets kendelse afsagt 23. juni 2014 i sagen B-0823-14, [Link](#)
- U 2017.506 H, Højesteretsdom afsagt 3. november 2016 i sag 264/2015 (2. afd.), [Link](#)
- Utrykt praksis, Vestre Landsrets kendelse afsagt 9. september 2021 i sag B-0229-21, [Vedhæftet som **bilag 1**]
- Utrykt praksis, Vestre Landsrets kendelse afsagt 20. september 2021 i sag B-0287-21 [Vedhæftet som **bilag 2**]

6.4. Juridisk litteratur

- Blume, P. (2020). *Retssystemet og juridisk metode* (4. udg.). Djøf Forlag.
- Buhl, L., & Illum, K., m.fl. (1994). *Tinglysning* (7. udg.). Jurist- og Økonomforbundets Forlag.
- Evald, J. (2021). *Servitutretten* (1. udg.). Djøf.
- Illum, K. (1943), *Servitutter* (1. Udg.). Arnold Busck.
- Illum, K. (1976), *Dansk tingsret* (3. Udg.). Djøf.
- Iversen, B., Kristensen, L. H., & Madsen, L. H. G. (2015). *Panteret* (5. udg.). Karnov Group
- Iversen, B. (2000). *Panteret i fast ejendom og løsøre* (1. udg.). GadJura.
- Jespersen, H. K. (1986b). *Ejendomsbestanddele og tilbehørspant* (2. udg) Jurist- og økonomforbundet.
- Mortensen, P. (2019). *Digital tinglysning for studerende* (2. udg.). Karnov Group Denmark A/S.
- Mortensen, P. (2014). *Sikkerhed i fast ejendom* (2. udg.). Pejus.
- Pagh, P. (2017). *Fast ejendom* (3. udg.). Karnov Group.
- Ramhøj, L. (1992). *Udstykningsloven* (1. udg.). Gad.
- Revsbech, K. (2016). *Forvaltningsret* (6. udg.). DJØF/Jurist- og Økonomforbundets Forlag

- Riis, T., Trzaskowski, J., & Andersen, J. (2020). *Skriftlig jura* (2. udg.) Van Haren Publishing
- Rohde, C. (2019). *Digital tinglysning* (3. udg.). Hans Huber.
- Rørdam, T., & Carstensen, V. (1989). *Pant* (4. udg.). Akademisk Forlag.
- Willumsen, H. (1997). *Tinglysningsloven med kommentarer* (2. udg). Jurist- og Økonomforbundets Forlag.

6.5. Vejledninger

- Geodatastyrelsen (Forhenværende kort- og Matrikelstyrelsen). (2010, juli). Vejledning om udstykningskravet. Geodatastyrelsen. [Link](#)
- Landbrugsstyrelsen. (2018, juni). Vejledning til Landbrugsloven. Landbrugsstyrelsen. [Link](#)

6.6. Artikler

6.6.1. Juridiske artikler

- Feilberg, J. (1992). Har landsretskendelse brudt med retspraksis for pantsætning af vindmøller? *UfR Online (U 1992B.382)*. [Link](#)
- Ramhøj, L. (2008). Brugsret eller servitut. *UfR Online (U.2008B.431)*. [Link](#)

6.6.2. Andre artikler

- Stie, H. H. B., & Braagaard, N. (2019). Gigantiske vindmølledele har nået deres mål - alt gik “super godt.” *TV 2*. [Link](#)
- Jørgensen, M. B. (2012). Så meget koster det at flytte en vindmølle. *Berlingske Media A/S*. [Link](#)
- Brorson, C. (2014). Vindmøller er hurtigt rejst. *Randers Amtsavis*. [Link](#)

6.7. Øvrige kilder

6.7.1. Rapporter:

- Energistyrelsen. (2022, april). *Klimastatus og -fremskrivning*.
https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Basisfremskrivning/kf22_-_samlet_rapport.pdf

- Energistyrelsen. (2021, oktober). *Baggrundsnotat – Analyseforudsætninger for Energinet 2021: Vindmøller på land*. https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Hoeringer/baggrundsnotat_-_vindmoeller_paa_land.pdf
- Energistyrelsen. (2022, marts). *Data fra eksisterende og afmeldte anlæg* [Oversigt over alle aktive vindmølleanlæg med tekniske specifikationer af hver enkelt vindmølle]. Energistyrelsen. <https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Statistik/anlaeg.xlsx>
- Energinet. (2016, maj). *Analyse: Nedtagning af gamle landmøller*. <https://energinet.dk/-/media/BDB1DADA610240DD95804CBA649D2718.pdf>
- EMD International A/S. (2019, februar). *Driftsomkostninger for ældre vindmøller*. https://ens.dk/sites/ens.dk/files/Analyser/bilag_1_-_rapport_fra_emd_international_as.pdf

6.7.2. Hjemmesider:

- Dansk klimapolitik. (2021, March 17). Energistyrelsen. Besøgt 26. marts 2022, på <https://ens.dk/ansvarsomraader/energi-klimapolitik/fakta-om-dansk-energi-klimapolitik/dansk-klimapolitik>
- Bauer, L. (n.d.). *HSWind Viking 25 - 25,00 kW - Wind turbine*. Wind-Turbine-Models.Com. Besøgt 19. maj 2022, på <https://en.wind-turbine-models.com/turbines/360-hswind-viking-25>
- thewindpower.net. (n.d.). *Vestas V27/225 - Manufacturers and turbines*. Besøgt 19. maj 2022, på https://www.thewindpower.net/turbine_en_208_vestas_v27-225.php
- thewindpower.net. (n.d.-b). *Vestas V47/660 - Manufacturers and turbines*. Besøgt 19. maj 2022, på https://www.thewindpower.net/turbine_en_176_vestas_v47-660.php
- thewindpower.net. (n.d.-b). *Nordex N60/1300 - Manufacturers and turbines*. Besøgt 19. maj 2022, på https://www.thewindpower.net/turbine_en_12_nordex_n60-1300.php

6.7.3. Korrespondance med eksperter:

- Meldgaard, B. (e-mail vedr. fundamentstørrelser, 25. april 2022), Hansen og Larsen A/S, Bygge og entreprenørfirma. [Vedhæftet som **bilag 3**]