MRF 2024C.2

Afløsningsprojekt: Privatretlige retsvirkninger af salgsoptionsaftaler efter VE-lovens § 6 a og § 9, stk. 10, når VVM-tilladelsen til vindmølleprojekter ophæves af klagenævn
Af stud.jur. Simone Højgaard Kjeldsen

Forord af Peter Pagh
Baggrunden for denne afløsningsopgave er de privatretlige aftaler, som bygherre af større vindmølle- og solcelleparker indgår om køb af naboejendomme forud for etablering af disse vedvarende energianlæg (VE-anlæg). Aftalerne må ses i lyset af, at der i 2020 i VE-lovens § 6 a blev etableret en pligt for bygherren af sådanne større anlæg til at tilbyde overtagelse af boligejendomme, der i forbindelse med anlæg ved få et værditab på mindst 1 %, og som befinder sig inden for de afstande, der er nævnt i § 6 a, stk. 2. Er der uenighed om prisen, kan dette indbringes for Taksationsmyndigheden under VE-loven og alternativt kan bygherre til VE-anlægget indgå en frivillig aftale, hvor prisen i så fald ikke kan indbringes for Taksationsmyndigheden. Forfatteren har tidligere i **MRF 2023.C2** belyst de tingsretlige udfordringer, som salgsoptionsordningen giver anledning til, mens emnet for denne afløsningsopgave er obligationsretligt. Mere præcist søger forfatteren på grundlag af aftalefortolkning, ugyldighedslæren og forudsætningslæren at besvare, i hvilken udstrækning køber henholdsvis sælger er bundet af sådanne købsaftaler, hvis et klagenævn ophæver plangrundlaget og/eller VVM-tilladelsen til projektet *efter*, at sådanne aftaler om overtagelse af naboejendomme er indgået, når der ikke er taget direkte stilling hertil i købsaftalen. Problemstillingen er ikke besvaret i forarbejderne til VE-loven, selv om spørgsmålet kan opstå i de forholdsvis mange tilfælde, hvor et klagenævn ophæver plangrundlaget eller VVM-tilladelsen for større VE-anlæg på et tidspunkt, hvor de tidligere ejere af naboejendommene typisk har indgået aftale om køb af anden bolig og i nogle tilfælde vil have overtaget og måske flyttet ind i den anden bolig, når klagenævnets afgørelse foreligger. Forfatterens konklusion er, at det som overvejende hovedregel er bygherren af vindmølleparken eller solcelleparken, der bærer risikoen for, at klagenævnet ophæver tilladelsen i mangel af sikre holdepunkter i aftalen for det modsatte. Herfra gælder dog to undtagelser, der knytter sig til de tilfælde, hvor naboen på tidspunktet for ophævelsen af grundlaget for vindmølle- eller solcellepark ikke har indgået aftale om ny bolig. I den forbindelse peger analysen tillige på et selvstændigt problem, der i korthed er, at VE-lovens procedure ikke har taget højde for det tidsmæssige forløb i VVM-tilladelsen efter miljøvurderingsloven, hvilket formentlig kun kan løses ved ændringer af VE-loven. Denne studenterafhandling kan anbefales til alle, der rådgiver om overtagelse af naboejendomme ved etablering af større VE-anlæg.

KØBENHAVNS UNIVERSITET
DET JURIDISKE FAKULTET

Afløsningsprojekt

Simone Højgaard Kjeldsen

Vejleder: Peter Pagh-Rasmussen

Afleveret den: 1. juni 2024

Fakultet:	Det juridiske fakultet
Forfatter(e):	Simone Højgaard Kjeldsen
Titel og evt. undertitel:	Retstillingen for nære naboer og VMO i relation til VE-lovens § 9, stk. 10 og § 6 a, stk. 1, ved bortfaldet af VVM-tilladelse til et vindmølleprojekt.
Emnebeskrivelse:	Emnet for denne opgave er de civilretlige konsekvenser, i en situation, hvor en VVM-tilladelse efter miljøvurderingslovens § 25 vedr. vindmølleparker eller solcelleanlæg, ophæves af Miljø- og Fødevareklagenævnet, med fokus på de aftaler, vindmølleopstilleren måtte have indgået om overtagelse af boligejendomme efter VE-lovens § 9, stk. 10 og § 6 a, stk. 1. I opgaven fokuseres der på konsekvenserne i forhold til vindmølleprojekter.
Vejleder:	Peter Pagh-Rasmussen

Indholdsfortegnelse

1. INTRODUKTION 5

1.1. Indledning 5

1.2. Problemformulering 6

1.3. Metodiske overvejelser 7

1.4. Afgrænsning 7

1.5. Systematik 8

2. SALGSOPTIONENS FORSATTE BESTÅEN VED OPHÆVELSE AF VVM-TILLADELSEN 8

2.1. Redegørelse 8

2.1.1. Praktiske eksempler på ophævelsen af VVM-tilladelser i vindmølleprojekter 8

2.1.2. Thorup Sletten – PKN's afgørelse af 9. marts 2021: 9

2.1.3. Indholdet af salgsoptionsordningen 11

2.1.4. Aftaleretlige ugyldighedsregler og udfyldning af aftaler: 15

2.1.5. Forudsætningslæren 16

2.2. Typesituationen 17

2.3. Løsninger i VE-loven 17

2.4. Løsninger i ugyldighedsbestemmelser eller aftaleudfyldning 18

2.4.1. AFTL § 33? 18

2.4.2. AFTL § 36? 20

2.4.3. Aftaleudfyldning 22

2.5. Løsninger i forudsætningslæren 24

2.5.1. Væsentlighed 25

2.5.2. Kendelighed 26

2.5.3. Relevans 28

2.6. Delkonklusion 42

3. LØSNINGER PÅ PROBLEMET? 44

3.1. Aftaleretlig løsning 44

3.2. Regulatorisk løsning 44

4. KONKLUSION OG PERSPEKTIVERING 46

6. LITTERATURLISTE OG BILAGSOVERSIGT 49

Bilagsoversigt: 49

Love: 49

Bekendtgørelser: 49

EU-lovgivning: 50

Lovforarbejder: 50

Offentlige retsakter: 50

Vejledninger: 50

Retspraksis: 50

Juridisk litteratur: 52

Juridisk artikler: 52

Artikler og hjemmesider: 53

1. Introduktion

1.1. Indledning

Emnet for denne opgave er de civilretlige konsekvenser, i en situation, hvor en VVM-tilladelse efter miljøvurderingsloven (”MVL”) § 25 vedr. vindmølleparker eller solcelleanlæg, ophæves af Miljø- og Fødevareklagenævnet (”Mfk”). I opgaven er fokus på de aftaler, vindmølleopstilleren (”VMO”) har indgået om overtagelse af boligejendomme efter Lov om fremme af vedvarende energi (”VE-loven”) § 6 a eller frivillig salgsoptionsaftale efter VE-lovens § 9, stk. 10.

Ønsket om effektiv grøn omstilling i Danmark manifesterede sig med vedtagelsen af VE-loven i 2008.[1] VE-lovens formål er at *"fremme udbygningen af vindmøller ved at øge den lokale interesse i nye vindmølleprojekter"* og herunder, at undgå modstand fra naboer og imødegå det værditab, de måtte lide.[2] Et initiativ iværksat i 2020, som sigter på at modvirke modstand fra naboer til VE-projekter, findes i VE-lovens § 6 a og § 9, stk. 10. Bestemmelserne pålægger VMO en pligt til at erhverve boligejendomme inden for en radius af 6 x vindmøllehøjden, hvis naboerne lider værditab over 1%.

Undertiden ses det i klagenævnspraksis, at VVM-tilladelser for vindmølleprojekter ophæves, hvilket udfordrer salgsoptionsordningen. Årsagen hertil er, at ophævelsen af en VVM-tilladelse efter, at der er indgået salgsoptionsaftale, efterlader VMO og naboer i en usikker retlig situation omkring salgsoptionens forsatte eksistens. Dette skyldes, at ophævelsen af VVM-tilladelsen medfører, at vindmølleprojektet kræves lovliggjort, hvilket i yderste konsekvens kan betyde, at der udstedes påbud om ombygning eller nedrivning, hvorefter VMO kan miste interessen i salgsoptionen.[3]

VMO’en og naboens retsstilling er ved ophævelsen af VVM-tilladelsen uklar, da parternes modsatrettede interesser taler både for- og imod, at salgsoptionsaftalen bør opretholdes. Der er i denne

---

[1] Lov om fremme af vedvarende energi. (2021, LBK nr. 1791 af 02/09/2021). *Bekendtgørelse af lov om fremme af vedvarende energi*. Klima-, energi- og forsyningsministeriet (https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/1791).

[2] Hedegaard, Connie (2008-2009), Fremsættelsestale, L 55 Forslag til lov om fremme af vedvarende energi.

[3] Se f.eks. Fode, Christoffer, m.fl., ”*Ophævelse af plangrundlaget for Danmarks største vindmøllepark”*, Nyhed, Gorrissen Federspiel, besøgt 19. oktober 2023, https://gorrissenfederspiel.com/ophaevelse-af-plangrundlaget-for-danmarks-stoerste-vindmoellepark/.

forbindelse en række momenter, som har betydning ved analysen af parternes retstilling; 1) vindmøllebyggeriet status, 2) typen af lovliggørelse, og 3) naboens boligsituation.[4]

I den ene ende af spektret, kan der være tale om en situation, hvor vindmøllebyggeriet ikke er påbegyndt, og hvor VVM-tilladelsen ophæves, alt imens naboen ikke har fundet ny bolig.[5] I den modsatte ende af spektret, kan der være tale om et færdigt vindmøllebyggeri, hvor naboen har fundet ny bolig, og hvor myndighederne kræver fysisk lovliggørelse.

Til trods for, at VMO ved ophævelsen kan være berettiget til erstatning for myndighedernes eventuelle fejl, pålægger erhvervelsen af boligejendommene VMO økonomiske- og administrative byrder. Byrderne omfatter bl.a. erhvervelsen af ejendomme, som VMO ikke har nogen kommerciel interesse i, og som kan være svært omsættelig på grund af placeringen udenfor byområder, samtidig med, at VMO forpligtes til at afholde løbende udgifter vedr. ejendommene – f.eks. skatter.[6] Opretholdelse af salgsoptionen, kan desuden medføre skattemæssige ulemper, øget økonomisk risiko og konjunkturfølsomhed. Modsat dette kan naboerne allerede have fundet ny bolig, hvilket understreger behovet for at fastholde ejendomsoverdragelsen, på grund af indrettelseshensyn.

Ophævelsen af VVM-tilladelsen skaber dermed modstridende interesser mellem VMO og naboen, hvilket gør usikkerheden om, hvorvidt salgsoptionerne kan bestå, uhensigtsmæssig. Det centrale spørgsmål, der søges afklaret i projektet, er derfor de civilretlige konsekvenser for en salgsoptionsaftale under VE-loven, når VVM-tilladelsen for et vindmølleprojekt bortfalder.

1.2. Problemformulering

Hvilke retsvirkninger har det for private parter i en salgsoptionsaftale efter VE-lovens § 6 a eller VE-lovens § 9, stk. 10, hvis VVM-tilladelsen til vindmølleprojektet ophæves under en klagesag?

---

[4] Se pkt. 2.5.

[5] Se EU-domstolens afgørelse i sagen C-24/19 om Flanderns vindmøllebekendtgørelse og cirkulære, hvor det blev fastslået, at såfremt et en byggetilladelse ikke er udnyttet (vindmøllebyggeriet er påbegyndt), er der ingen beskyttelseshensyn, som begrunder, at VVM-tilladelsen midlertidigt skal opretholdes. I en sådan situation skal lovliggørelse dermed ikke overvejes. Se mere i afsnit 2.5.3. Relevans.

[6] Energistyrelsen, Vindmøllekort, januar 2023, Vindkraftanlæg i Danmark, tilgængelig på: https://energi-data.maps.arcgis.com/apps/dashboards/1110f160c6844e4785e4c739b38acf85, tilgået 10. december 2023.

1.3. Metodiske overvejelser

I afløsningsprojektet anvendes den retsdogmatiske metode til at fastlægge gældende ret vedrørende salgsoptioner efter VE-lovens § 6 a og § 9, stk. 10, og hvorvidt disse består efter ophævelse af en VVM-tilladelse.[7] For at besvare problemformuleringen benyttes almindelige juridiske retskilder, herunder love, forarbejder, retsgrundsætninger, domme, administrative afgørelser og juridisk litteratur. Formålet med metoden er at analysere, vurdere og diskutere retskilderne for at give en systematiseret fremstilling af gældende ret.

Projektet er baseret på en analyse af retskilder med høj retskildeværdi – herunder VE-loven og aftaleloven – som suppleres af øvrige retskilder, herunder retsgrundsætninger, for at give en kvalificeret besvarelse af problemformuleringen.

Endelig, fokuserer opgaven på løsninger på den problemstilling, som analyseres. I denne forbindelse bliver der gjort retspolitiske bemærkninger som, *de lege ferenda,* påberåber sig handling fra lovgiver, og samtidig giver et bud på en regulatorisk løsning på problemet.

1.4. Afgrænsning

Opgaven begrænser sig til problemstillingen vedr. salgsoptioner efter VE-lovens § 6 a, og § 9, stk. 10, og hvorvidt disse kan bestå efter en ophævelse af VVM-tilladelsen for vindmølleprojektet. Det er ikke sigtet med opgaven at forholde sig til samme problemstilling vedr. solcelleanlæg. En forudsætning for vurderingen af salgsoptionerne er, at der er udarbejdet en miljøkonsekvensvurdering, som har ledt til en afgørelse efter MVL § 25, på baggrund af screeningen efter MVL § 21.

Opgaven omhandler alene *private* beboelsesejendomme og landbrugsejendomme på én matrikel, men ikke landbrugsejendomme på flere matrikler eller erhvervsejendomme. Særlige udfordringer opstår dog i forhold til landbrugsejendomme som også anvendes til helårsbeboelse, og som strækker sig over flere matrikler, idet salgsoptionsordningen kun er gældende for den del af landbrugsejendommen hvor helårsboligen er beliggende.

Opgaven forholder sig kun til konsekvenserne af ophævelsen, men ikke *hvorvidt* og *hvorfor* VVM-tilladelsen ophæves. Således, er opgavens mål ikke at behandle det materielle indhold af VVM-

[7] Blume, Peter, Retssystemet og juridisk metode, Djøf forlag, 4. udgave (2020), side 33.

tilladelsen, og årsagerne til dens ophævelse. Der tages endvidere ikke stilling til, hvilke former for lovliggørelse der er *hensigtsmæssige*, når en VVM-tilladelse ophæves. Imidlertid, forholder opgaven sig dog til de forskellige typer af lovliggørelse, da typen har *indflydelse på de civilretlige konsekvenser* for parterne.

I opgavens analyse anvendes forudsætningslæren. Det er uden for opgavens sigte at tage stilling til, hvorvidt den objektive eller subjektive form bør anvendes. Det lægges derimod til grund, at det er Ussings udformning af forudsætningslæren, som finder anvendelse, hvilket er i overensstemmelse med hvad nyeste litteratur konkluderer.[8]

Det bemærkes i denne henseende, at opgaven på grund af sine omfangsmæssige begrænsninger ikke går dybere ind i spørgsmålet om erstatning. Derfor bliver det ikke analyseret, hvornår- og i hvilke tilfælde, VMO er berettiget til erstatning, som følge af myndighedernes erstatningsansvar for mangler under VVM-tilladelsesprocessen.

1.5. Systematik

Projektet består af fire dele. Første del introducerer formål, samt metodiske overvejelser. I anden del analyseres retsstillingen for VMO og naboer i tilfælde af VVM-tilladelsens ophævelse. I tredje del, diskuteres det, hvordan man aftaleretligt og regulatorisk kan gardere sig imod usikkerheden om, hvorvidt salgsoptionerne forsat består. I fjerde del konkluderes og perspektiveres der på opgavens resultater.

2. Salgsoptionens forsatte bestående ved ophævelse af VVM-tilladelsen

2.1. Redegørelse

2.1.1. Praktiske eksempler på ophævelsen af VVM-tilladelser i vindmølleprojekter

Der findes flere eksempler på ophævelse af VVM-tilladelser i vindmølleprojekter. Som nyere eksempler nævnes planklagenævnets (”PKN”) afgørelse af 25. juni 2021, hvor plangrundlaget for

[8] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende Aftaleret, Gad Forlag, 5. udgave (2021), side 450.

etableringen af en vindmøllepark blev ophævet, idet miljø-rapporten var mangelfuld.[9] Ligeledes, henvises der til Mfk's afgørelse af 31. maj 2021, hvor en VVM-tilladelse til etableringen af Vesterhav Syd Havvindmøllepark blev ophævet, idet nævnet ikke fandt det tilstrækkeligt, at der alene var foretaget en screening af vindmølleparkens påvirkning af Natura-2000 områder.[10] Endelig kan der henvises til sagen om Danmarks største landvindmøllepark, Thorup Sletten, hvor PKN ophævede plangrundlaget for vindmølleprojektet og Mfk samme dag ophævede selve VVM-tilladelsen for projektet.[11]

2.1.2. Thorup Sletten – PKN's og MfK's afgørelse af 9. marts 2021:[12]

I sagen blev der i september 2018 vedtaget lokalplaner i Jammerbugt- hhv. Vesthimmerlands Kommune, samt VVM-tilladelse af 4. oktober 2018, som muliggjorde opførelsen af 18 vindmøller.[13] Vindmøllerne skulle placeres på Thorup Sletten, som grænser op til et Natura-2000 område samt fuglebeskyttelsesområder med beskyttede fuglearter. I november 2018, påklagede en gruppe naboer og Danmarks Naturfredningsforening plangrundlaget samt VVM-tilladelsen. På baggrund af klagerne ophævede PKN 9. marts 2021 plangrundlaget, idet habitatvurderingen vedr. de beskyttede fuglearter var mangelfuldt.[14] PKN tillagde hverken klagen eller ophævelsen af plangrundlaget opsættende virkning, hvorfor vindmølleanlæggets konstruktion forsatte og vindmøllerne forblev i

---

[9] Planklagenævnets afgørelse af 25. juni 2021, i sagerne j.nr. 20/05489, 20/05490, 20/5491, 20/06605, 20/07477 og 20/07926, offentliggjort på Miljøretlig Forskningsportal (MRF 2021-170).

[10] Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 31. maj 2021, i sagerne 18/05486, 18/08574, 18/08575, 18/08576 og 18/08578, offentliggjort på Miljøretlig Forskningsportal (MRF 2021.183).

[11]

[12] Planklagenævnets afgørelse af 9. marts 2021, i sag 19/00752, 19/00751, 19/00747 og 19/09917, offentliggjort i Miljøretlige afgørelser og domme (MAD 2021.172) og kommenteret af Peter Pagh i Miljøretlig forskningsportal (MRF 2021.121 og MRF 2021.65).

[13] Jammerbugt Kommune, 27. september 2018, Lokalplan nr. 03-001, Vindmøller, Thorup Sletten, Gøttrup med tilhørende VVM-rapport.
Vesthimmerlands Kommune, 20. september 2018, kommuneplantillæg nr. 09-316-49 til kommuneplan 2009 og lokalplan 1065, Vindmøller, Thorup Sletten, med tilhørende VVM-rapport.

[14] Der henvises til Vejledning om VVM i planloven, Miljø- og Planlægningsudvalget, 2008-2009, MPU alm. del Bilag 503, side 80: *"Hvis det allerede af konsekvensvurderingen i medfør af habitatreglerne fremgår, at et anlægsprojekt vil kunne skade et Natura 2000-område, eller der er tvivl herom, vil der ikke kunne tilvejebringes et kommuneplantillæg og meddeles VVM-tilladelse til anlægget medmindre der kan stilles vilkår, der effektivt afværger påvirkningen*".

drift efter færdiggørelse.[15] Senere samme dag ophævede MfK VVM-tilladelsen til vindmølleprojektet, men tillagde heller ikke ophævelsen opsættende virkning.[16]

Klagen blev indsendt i oktober 2018, men PKN og MfK traf først afgørelse i marts 2021. Sagen viser, hvordan sagsforløbet ved klage over et plangrundlag med tilhørende VVM-tilladelse er langstrakt og usikkert. Idet klagen ikke blev tillagt opsættende virkning, forsatte VMO konstruktionen af vindmølleparken, som var færdigbygget og opnåede nettilslutning i september 2020. Da PKN og MfK traf afgørelse i 2021, var det over en funktionel vindmøllepark.[17] I 2022 påbegyndte processen for retlig lovliggørelse af projektet og i december 2022 offentliggjorde Jammerbugt- hhv. Vesthimmerlands kommune, to forslag til nye lokalplaner på baggrund af en ny habitatvurdering. Lokalplanerne blev vedtaget i juni 2023.[18]

Ophævelsen af plangrundlaget og VVM-tilladelsen skabte væsentlig usikkerhed om fremtiden for vindmølleparken Thorup Sletten.[19] Endvidere bemærkes det, at VMO ved ophævelsen af plangrundlaget og VVM-tilladelsen befandt sig i et kommercielt dilemma, idet klagen ikke blev tillagt opsættende virkning, hvorved vindmølleopstiller er berettiget til at forsætte og færdiggøre byggeriet, men samtidig påtager sig en væsentlig risiko ved at forsætte et byggeri, hvor det offentligretlige grundlag er påklaget. VMO stod derfor med valget om, hvorvidt konstruktionen af vindmølleparken skulle indstilles eller ej, indtil der var truffet afgørelse. VMO valgte i situationen at tage en standpunktsrisiko ved at forsætte byggeriet. Som set ved Thorup Sletten kan der dog gå særdeles lang tid, før der opnås vished om, hvorvidt der kræves retlig lovliggørelse. Standser VMO konstruktionen, vil dette blandt andet give problemer ift. finansiering af projektet, samt synergien i VMO's investeringsportefølje. Ligeledes påpeges det, at såfremt VMO endnu ikke har påbegyndt

---

[15] Planklagenævnets afgørelse af 9. marts 2021, i sag 19/00752, 19/00751, 19/00747 og 19/09917, offentliggjort i Miljøretlige afgørelser og domme (MAD 2021.172).

16 Miljø og Fødevareklagenævnets afgørelse af 9. marts 2021 i sag 9/00745, 19/00746 og 18/09916, offentliggjort og kommenteret i MRF 2021.121

[17] Vindpark Thorup-Sletten, Eurowind Energy, 1. marts 2020, Nyt fra Mølleområdet, tilgængelig på: https://www.vindparkthorup-sletten.dk/status/nyt-fra-moelleomraadet/, tilgået 5. december 2023.

[18] Vindpark Thorup-Sletten, Eurowind Energy, 1. marts 2020, Lovliggørelse af projektet, tilgængelig på: https://www.vindparkthorup-sletten.dk/status/lovliggoerelse-af-projektet/, tilgået 5. december 2023.

[19] Fode, Christoffer, m.fl., "*Ophævelse af plangrundlaget for Danmarks største vindmøllepark"*, Nyhed, Gorrissen Federspiel, besøgt 19. oktober 2023, https://gorrissenfederspiel.com/ophaevelse-af-plangrundlaget-for-danmarks-stoerste-vindmoellepark/.

konstruktionen af vindmølleprojektet, så risikerer VMO at byggetilladelsen bortfalder som følge af byggelovens § 16, stk. 1.[20] Omvendt forpligter VMO sig til salgsoptionsaftaler, såfremt VMO forsætter byggeriet, som risikerer at være gældende selvom, der ikke er vished om, hvorvidt der kræves retlig- eller fysisk lovliggørelse og dermed om vindmølleprojektets fremtid.

Sagsforløbet i Thorup Sletten illustrerer hvordan kommercielle overvejelser hos VMO, den offentligretlige reaktion på klagen i relation til opsættende virkning, typen af lovliggørelse, samt byggeriets stadie, alle er momenter, som har betydning, når det vurderes om en salgsoptionsaftale kan bestå efter, at plangrundlaget og VVM-tilladelsen ophæves. Ovennævnte afvejningsmomenter vil blive undersøgt i analysen nedenfor.

2.1.3. Indholdet af salgsoptionsordningen

2.1.3.1. Salgsoptioner under VE-loven:[21]

Det følger af VE-lovens § 6 a, stk. 1, at VMO er forpligtet til at tilbyde naboer at erhverve deres ejendom ved salgsoption. Dette omfatter boligejendomme, som ligger inden for en radius af 6 x vindmøllehøjden, og som lider over 1% værditab som følge af vindmølleprojektet, jf. VE-lovens § 6 a, stk. 2, nr. 1. Naboen kan også indgå en frivillig aftale med VMO om, at denne skal overtage ejendommen til en på forhånd aftalt pris, jf. VE-lovens § 9, stk. 10. Om VMO frivilligt køber ejendommen, eller om denne forpligtes gennem VE-lovens § 6 a, synes som en teoretisk sondring, idet VMO næppe frivilligt ønsker at overtage boligejendommene, hvis ikke der består en parallel pligt hertil i VE-loven.[22]

---

[20] I denne forbindelse henvises der til Peter Pagh. (2016). Vildledende statslig vejledning om bortfald af byggetilladelse. Tidsskrift for Miljø, (9), side 319-328, som behandler de erstatningsretlige konsekvenser af, at der ikke kan ske kontinuitetsbrud under en byggetilladelse, når først byggeriet er påbegyndt. Pagh analyserer i artiklen de ansvarsproblemer som opstår, når offentlige myndigheder giver vildledende vejledning, som leder til ulovlige afgørelser.

[21] Der henvises til: Lov om fremme af vedvarende energi. (2021, LBK nr. 1791 af 02/09/2021). *Bekendtgørelse af lov om fremme af vedvarende energi*. Klima-, energi- og forsyningsministeriet (https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/1791).

[22] Folketingstidende 2019-2020, tillæg A, L 114 som fremsat, side 52, hvor det bemærkes at begge parter vil *"i en hurtig afklaring [vedr. salgsoptionsaftalen], såfremt de kan blive enige herom*", hvorfor mange parter vælger at indgå en frivillig aftale. Dog er det klart, at denne aftale kun indgås for at fremskynde den langstrakte proces efter VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Der er i VE-loven § 9, endvidere fastsat en proces for naboers anmodning om at gøre brug af salgsoptionsordningen under VE-lovens § 6 a. Det følger af VE-loven § 9, stk. 1, at VMO skal afholde et offentligt møde, hvorpå naboerne orienteres om konsekvenserne af det påtænkte vindmølleprojekt. På det offentlige møde skal der oplyses om værditabs-, salgsoptions- og VE-bonusordningen.[23] For vindmølleprojekter, hvor der kræves VVM-tilladelse, skal det offentlige møde afholdes senest 4 uger før udløbet af VVM-høringsperioden. De ejere, som på baggrund af det offentlige møde vurderer, at deres ejendom vil lide værditab, skal inden 8 uger efter afholdelsen af mødet anmelde dette til VMO, jf. VE-lovens § 9, stk. 7.

Med hensyn til salgsoptionens størrelse – altså den værdi, som VMO forpligtes til at købe boligejendommen til – kan denne udmåles på to måder. I udgangspunktet følger det af VE-lovens § 7, stk. 1, 1.-2. pkt., at taksationsmyndigheden tager stilling til salgsoptionens størrelse efter 1. producerede kWh. Herefter følger det af VE-lovens § 6 a, stk. 5, at naboen efter taksationsmyndighedens afgørelse foreligger, men senest 1 år efter første producerede kWh, skal meddele VMO, hvorvidt denne ønsker faktisk at benytte salgsoptionen.

Det fremgår af VE-lovens § 7, stk. 1, 3. pkt. jf. VE-lovens § 9, stk. 10, at VMO og naboen, kan indgå frivillig aftale om salgsoptionens størrelse. Dette betyder, at salgsoptionen kan udarbejdes umiddelbart efter, der er anmodet herom af naboen, jf. VE-lovens § 9, stk. 7. Dermed opnår parterne tidligt i processen vished om, hvorvidt boligejendommen skal overtages og til hvilken pris, lang tid inden taksationsmyndighedens afgørelse.[24] Den frivillige aftale har kommercielle fordele, idet der opnås vished om salgsoptionen tidligt i processen, ligesom naboen tidligt ved, om denne skal flytte eller ej. I mange tilfælde, vil parterne derfor ønske at indgå frivillig aftale.

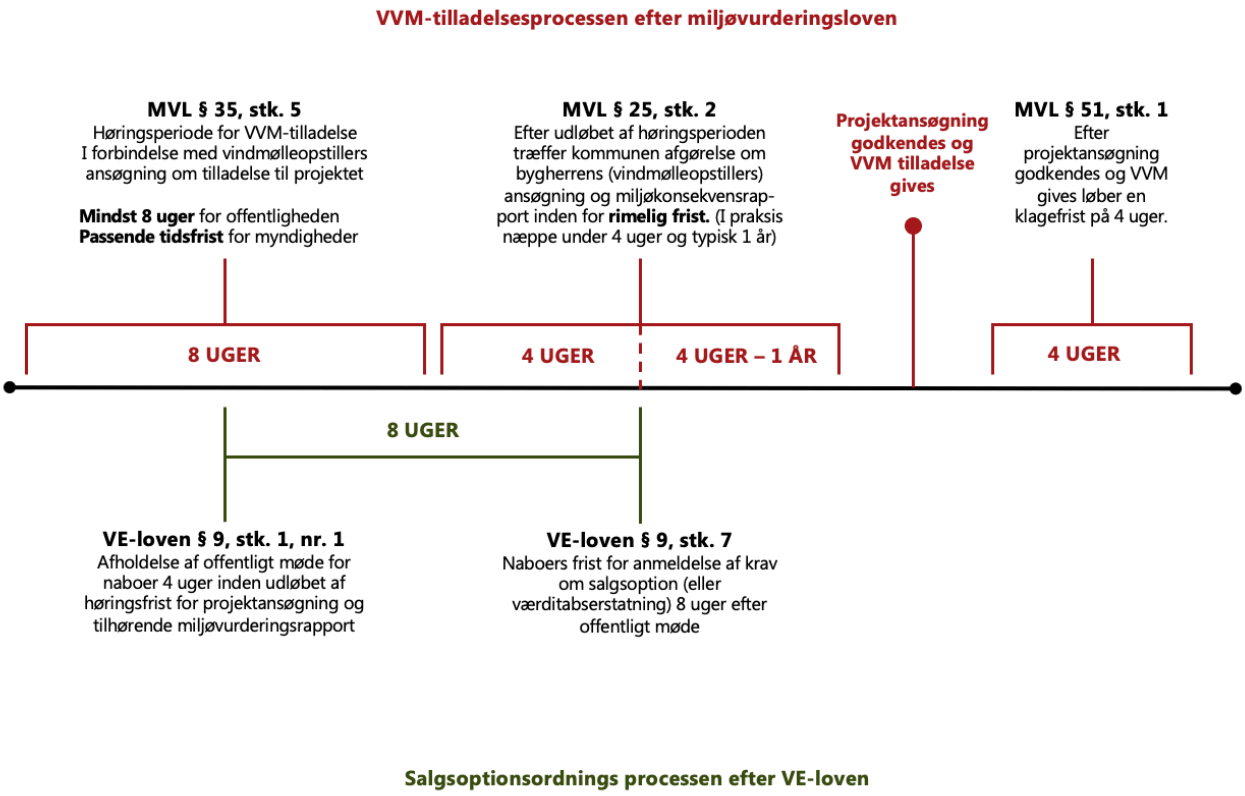
[23] De nærmere og detaljerede krav til mødet, mødeindkaldelsen mv., fremgår af Bekendtgørelse om værditabsordningen, salgsoptionsordningen og taksationsmyndigheden samt VE-lovens § 6 a, jf. VE-lovens § 9, stk. 3-6.

[24] Folketingstidende 2019-2020, tillæg A, L 114 som fremsat, side 52.

2.1.3.2. Samspillet mellem miljøkonsekvensvurdering under MVL smhm. processen i VE-loven:[25]

Processen vedr. salgsoptioner er bundet op på tilladelsesproceduren under MVL § 25, jf. VE-lovens § 9, stk. 1, nr. 1.[26] Det er afgørende for håndteringen af- og forståelsen for problemstillingen vedr. salgsoptionsordningen, at de to processer betragtes samlet.

FIGUR 1 – De to processer i et tidsmæssigt forløb:[27]



Figur 1 illustrerer, at der er tale om 2 parallelle forløb med forskudte tidshorisonter, som ikke er integrerede. Konsekvensen af dette er uheldig for VMO og leder til problemstillingen, som analyseres i projektet. Det juridiske problem opstår, idet udstedelse og ophævelsen af VVM-tilladelsen, som følge af behandlingstiden under MVL § 25, stk. 2, og klagefristen i MVL § 51, stk. 1, tidsmæssigt ligger *efter* anmeldelsesfristen for salgsoptioner, jf. VE-lovens § 9, stk. 7.

---

[25] Der henvises til: Miljøvurderingsloven. (2023, LBK nr. 4 af 03/01/2023). *Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)*. Miljøministeriet. (https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/1791).

[26] For trinvis gennemgang af VVM-tilladelsesproceduren, se **Bilag 1.**

[27] Vedlagt i fuld størrelse som **Bilag 2.**

Afholdelse af det offentlige møde 4 uger inden udløbet af den offentlige høringsperiode for VVM, jf. MVL § 35, stk. 5, samt fristen på 8 uger for anmeldelse af krav om benyttelse af salgsoption efter offentligt møde, jf. VE-lovens § 9, stk. 7, leder til manglende synergi i de to adskilte forløb. Dette betyder, at VMO og naboen, som fremsætter krav om salgsoption inden for fristen under VE-lovens § 9, stk. 7, kan indgå en frivillig salgsoptionsaftale *lang tid inden* udløbet af afgørelsesperioden for VVM-tilladelsen, jf. MVL § 25, stk. 2, samt klageperioden jf. MVL § 51, stk. 1. Indgåelse af salgsoptioner inden VVM-afgørelsen er meget sandsynlig, idet parterne ønsker afklaring om deres retsstilling, lige så snart kravene er anmeldt.[28]

Derved, indgår VMO og naboerne salgsoptionsaftaler, efter VE-lovens § 9, stk. 10, inden der udstedes VVM-tilladelse af kommunen, jf. MVL § 25, samt inden klagefristen på 4 uger efter MVL § 51, stk. 1, igangsættes og udløber. Konsekvensen er, at VMO risikerer at indgå salgsoptionsaftaler med naboerne, inden de ved om VVM-tilladelsen udstedes og efterfølgende påklages. Det påpeges, at VMO og kommunen oftest er i tæt dialog vedr. godkendelse, hvorfor VMO undervejs i processen vil have en fornemmelse af, hvorvidt tilladelsen bliver givet. Modsat dette, har VMO ingen indikationer på, hvorvidt VVM-tilladelsen efterfølgende påklages.

Det bemærkes desuden, at problematikken kun opstår, hvis en klage ikke tillægges opsættende virkning, jf. MVL § 53, idet VMO, da befinder sig i et kommercielt dilemma om, hvorvidt VMO vil påbegynde byggeriet (og indgå salgsoptionsaftaler), da der allerede er tilvejebragt det fornødne plangrundlag fra kommunen (Kommuneplan, Lokalplan med SMV-vurdering) samt VVM-tilladelse, der giver VMO krav på at gennemføre projektet, når byggetilladelsen foreligger.[29] Tilladelserne muliggør altså byggeriets påbegyndelse, selvom grundlaget er påklaget, medmindre klagen tillægges opsættende virkning.

Som set i sagsforløbet i Thorup Sletten, valgte VMO at påbegynde byggeriet, trods den indgivne klage. Klagebehandlingstiden i PKN tog så lang tid, at byggeriet var færdiggjort og opnåede nettilslutning inden VVM-tilladelsen blev ophævet. For VMO betyder dette, at ikke kun frivillige

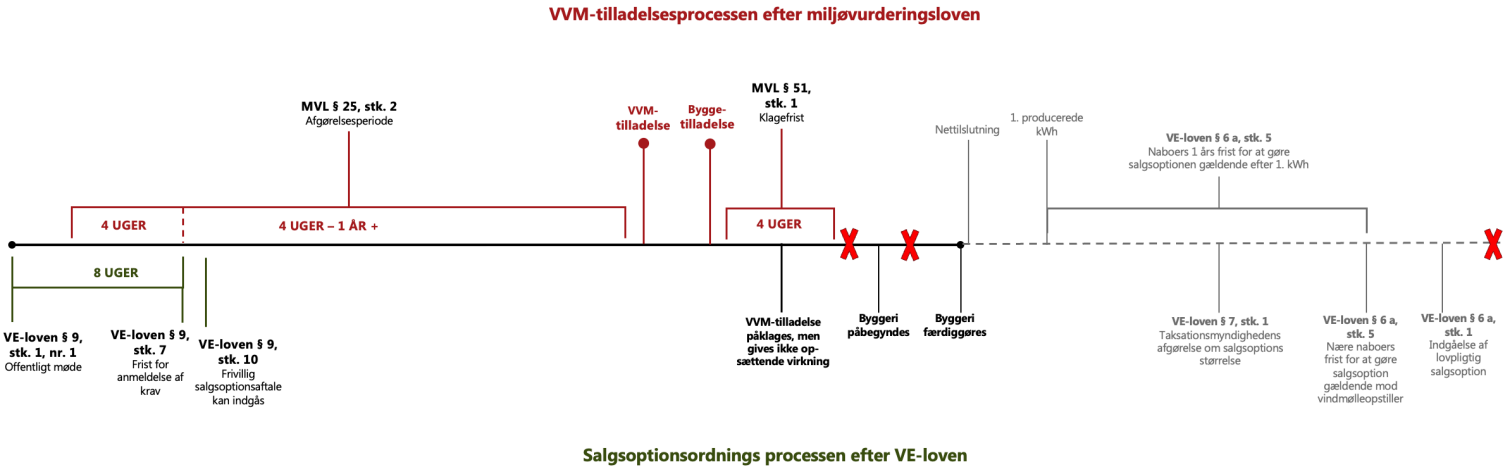
[28] Folketingstidende 2019-2020, tillæg A, L 114 som fremsat, side 52.

[29] Ved aftaler indgået efter § 9, stk. 10, er opsættende virkning mindre relevant, idet aftalen givetvis allerede er indgået, inden VVM-tilladelsen er udstedt. Spørgsmålet om opsættende virkning har derved mest relevans for frivillige aftaler efter VE-lovens § 9, stk. 10, som indgås *efter* byggeriet er påbegyndt, trods der er indgivet klage, samt lovpligtige salgsoptioner efter VE-lovens § 6 a, som indgås *efter* byggeriet er færdiggjort trods der er indgivet klage.

aftaler indgået under VE-lovens § 9, stk. 10, er risikable, men også lovpligtige salgsoptioner efter VE-lovens § 6 a, stk. 1.

Ovenstående tydeliggør, at de to parallelle forløb, er usammenhængende processer. Processerne giver anledning til tvivl, om hvorvidt salgsoptioner indgået inden VVM-tilladelsens ophævelse, er gældende også efter VVM-tilladelsens ophævelse.

FIGUR 2 - Processen efter der indgives en klage uden opsættende virkning, og efterfølgende ophævelse af VVM-tilladelsen:[30]



Figur 2 illustrerer forløbet ved udnyttelse af salgsoptionsordningen, såfremt der indgives klage efter udstedelsen af en VVM-tilladelse. De røde krydser indikerer tidspunkter i processen, hvor VVM-tilladelsen ophæves alt afhængig af Mfk's behandlingstid. Opgavens formål er at undersøge salgsoptionens bestående, efter VVM-tilladelsen ophæves på forskellige tidspunkter i forløbet.

2.1.4. Aftaleretlige ugyldighedsregler og udfyldning af aftaler:[31]

Ifølge Aftaleloven ("AFTL") § 33, er en aftale ugyldig, hvis løftemodtageren ved aftalens indgåelse, må antages at være bevidst om eksistensen af visse omstændigheder, hvorefter det ville stride mod almindelig hæderlighed at håndhæve aftalen. Idet det kræves, at det må *"antages"*, at

[30] Vedlagt i fuld størrelse som **Bilag 3**.

[31] Der henvises til: Aftaleloven. (2016, LBK nr. 193 02/03/2016). *Bekendtgørelse af lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område*. Justitsministeriet. (https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2016/193).

løftemodtager er bekendt med omstændighederne, er det ikke *"tilstrækkeligt, at løftemodtager burde vide besked; han skal have haft faktisk kundskab"*.[32]

AFTL § 36, stk. 1, kan medføre en aftales ugyldighed i tilfælde, hvor øvrige ugyldighedsbestemmelser ikke finder anvendelse. Det følger af AFTL § 36, at en aftale er ugyldig, såfremt den er urimelig eller strider med *"redelig handlemåde"*. Modsat AFTL § 33, hvis målestok er den almindelige samfundsmoral, finder AFTL § 36, anvendelse ud fra en rimelighedsmålestok.

Hvor aftalefortolkning forholder sig til indholdet af kontrakten, forholder aftaleudfyldning sig til hvad der bør gælde, i en situation, hvor aftalen er tavs om et forhold.[33] I en sådan situation skal udgangspunktet for udfyldning af aftalen være deklaratorisk baggrundsret, og hvis dette er resultatløst, lægges der vægt på sædvaner, retspraksis, og forholdets natur.[34]

2.1.5. Forudsætningslæren

Forudsætningslæren udgør en *"sikkerhedsventil"* i dansk aftaleret, idet den ud fra et rimeligheds- og risikosynspunkt muliggør, at en aftale bortfalder, til trods for der ikke er ugyldighedsbestemmelser, som giver mulighed herfor.[35] Kernen i anvendelsen af forudsætningslæren er, at en aftale gøres uforpligtende for aftaleparterne, som følge af, at forudsætninger brister. Her menes uudtalte forudsætninger, som forelå ved aftalens indgåelse, men som først aktualiseres når en uforudset begivenhed indtræder.

Ussing definerer en forudsætning, som en *"antagelse, som ligger til grund for den erklæredes [løftegivers] beslutning om af afgive viljeserklæringen.*[36] En bristet forudsætning kan afgrænses både negativt og positivt, og omfatter både situationen, hvor der er noget som løftegiver har *"forudsat, men ikke indtræder, men ogs[å] hvor der indtræder noget, som man ikke har forudsat"*.[37]

Der er tre kumulative betingelser for, at forudsætningslæren medfører ophævelse af en aftale:

1. at en *væsentlig* forudsætning brister

---

[32] Andersen, Lennart Lynge og Palle Bo Madsen, Aftaler og Mellemmænd, Karnov Group, 6. udg. (2012), side 182.

[33] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende Aftaleret, Gad Forlag, 5. udgave (2021), side 385.

[34] Ussing, Henry, Aftaler på formuerettens område, Gad forlag, 3. udgave (1950), side 434.

[35] Madsen, Palle Bo, Vildfarelser, forudsætninger & billighed, Århus Universitet–Institut for Privatret (1981), side 60.

[36] Ussing, Henry, Bristede forudsætninger, G. E. C. Gads Forlag (1918), side 3.

[37] Ibid.

2. at forudsætningen var *kendelig* for løftemodtager
3. at forudsætningen er *relevant.*[38]

Grundtrækkene i forudsætningslæren er her kort opridset, og bliver uddybet i pkt. 2.5.

2.2. Typesituationen

Formålet med opgaven er at besvare, hvorvidt VMO kan kræve, at salgsoptionsaftalen indgået med naboen, gøres uvirksom, når VVM-tilladelsen bortfalder.[39] Ved ophævelsen af VVM-tilladelsen forudsættes der en konflikt mellem aftalens parter, som grundlag for analysen ("Typesituationen"). Det bemærkes, at det ikke er forudsat, at der altid opstår en konflikt, idet naboen kan have et ønske om at beholde sin bolig, eller at VMO ønsker at fastholde salgsoptionsaftalen.

2.3. Løsninger i VE-loven

VE-loven indeholder en række regler, som vedrører processen for indgåelse af salgsoptioner. Imidlertid er der ingen bestemmelser i VE-loven, som direkte regulerer situationen, hvor en salgsoption er indgået, men projektet ikke realiseres.

Det påpeges, at såfremt parterne ikke indgår en frivillig salgsoptionsaftale, jf. VE-loven § 9, stk. 10, men den lovhjemlede aftale efter VE-loven § 6 a, stk. 1, er der indsat en sikkerhedsmekanisme, idet salgsoptionen først indgås *efter* der er sket nettilslutning, jf. VE-loven § 6 a, stk. 5. Imidlertid har sager som Thorup Sletten bevist, at et færdigbygget projekt, godt kan få sin VVM-tilladelse ophævet, hvormed spørgsmålet om, hvorvidt salgsoptionen kan bestå, stadig er relevant for aftaler indgået efter VE-loven § 6 a.

Oplagt er at anvende regler eller retspraksis vedr. værditabsordningen i VE-loven § 6, stk. 1, idet denne ordning har eksisteret længere. Imidlertid forholder VE-loven sig ej heller til konsekvenserne af ophævelsen af en VVM-tilladelse i relation til værditabserstatning. Fra retspraksis nævnes MAD 2013.374, idet sagen vedrørte værditabsordningen i VE-loven § 6.[40] Det blev i sagen

[38] Ussing, Henry, Aftaler på formuerettens område, Gad forlag, 3. udgave (1950), side 457.

[39] Ordet uvirksom benyttes i denne sammenhæng, da der henvises til både ugyldighed, og ophævelse som følge af bristede forudsætninger som samlebegreb.

[40] Planklagenævnets afgørelse af 15. marts 2013, i sag 12/705, offentliggjort i Miljøretlige afgørelser og domme (MAD 2013.374).

fastslået, at det ikke påvirkede værditabsudmålingen, at der tidligere var aftalt en frivillig salgsoption i et ikke-realiseret projekt. Imidlertid oplyser afgørelsen ikke, hvad konsekvensen for den tidligere salgsoption dengang var, men det forudsættes i afgørelsen, at den tidligere salgsoption blot bortfaldt. Da afgørelsen er afsagt inden salgsoptionsordningen blev indført, og hovedspørgsmålet i sagen ikke vedrører gyldigheden af den frivillige salgsoption, synes afgørelsen irrelevant.

2.4. Løsninger i ugyldighedsbestemmelser eller aftaleudfyldning

2.4.1. AFTL § 33?

For at AFTL § 33 finder anvendelse, er det et krav, at løftemodtager (naboen), ved aftaleindgåelsen (i) *må antages at være bekendt med*, at vindmølleprojektets VVM-tilladelse bliver ophævet. Er dette tilfældet, er det endvidere et krav, at det (ii) *strider mod hæderligheden i samfundet*, såfremt salgsoptionen håndhæves.

Ad. *Hæderlighedskriteriet*:
Udgangspunktet for hæderlighedsvurderingen er den almindelige samfundsmoral.[41] Det skal således vurderes, hvorvidt det ville være stridende imod den almindelige samfundsmoral, hvis naboen håndhæver salgsoptionen, trods viden om, at VVM-tilladelsen bliver ophævet.

I denne relation, henvises der til norsk retspraksis i Høyesterettsdommen NRT 1999.210 H.[42] I sagen var der indgået et frivilligt forlig, under den betingelse, at der blev stillet sikkerhed for forligssummen i skyldners ejendom. Imidlertid, havde skyldner ikke mulighed for at stille sikkerheden, som følge af et pantsætningsforbud, hvilket skyldner vidste. Den norske Høyesteret fandt, at aftalens håndhævelse ville stride mod almindelig hæderlighed, hvorfor den var ugyldig. Der kan drages paralleller fra dommen og til situationen, hvor en nabo indgår salgsoptionsaftalen vidende om, at VVM-tilladelsen vil bortfalde. I begge sager kan der argumenteres for, at der foreligger *urigtige forudsætninger* ved aftalens indgåelse, hvilket leder til aftalens ugyldighed efter AFTL § 33.[43] Ligeledes kan der ud fra en almen samfundsnorm argumenteres for, at det er *"uetisk"*, såfremt naboen kan tvinge VMO til at opretholde salgsoptionsaftalen, såfremt naboen ved eller har

[41] Andersen, Lennart Lynge, Kommenteret aftalelov, Jurist- og økonomforbundets forlag, 5. udgave (2005), side 217.
[42] Andersen, Lennart Lynge, Kommenteret aftalelov, Jurist- og økonomforbundets forlag, 5. udgave (2005), side 217.: Den norske og den danske anvendelse af AFTL § 33 og § 36 er ens, hvorfor norsk retspraksis, til trods for, at der er tale om en international retskilde, også har relevans ved analysen af gældende dansk ret.
[43] Andersen, Lennart Lynge og Palle Bo Madsen, Aftaler og Mellemænd, Karnov Group, 6. udg. (2012), side 184.

grund til at tro, at salgsoptionen mister sin relevans - i det tilfælde hvor naboen har tænkt sig at påklage VVM-tilladelsen.[44]

Dette medfører, at hæderlighedskriteriet kan være opfyldt i relation til indgåelsen af salgsoptions-aftalerne.

Ad. *"Må antages at have været vidende"*:
Imidlertid er det afgørende for anvendelsen af AFTL § 33, at naboen må antages at være vidende om, at VVM-tilladelsen ophæves. Der stilles et skærpet krav til løftemodtagers subjektive forud-sætninger, idet det kræves, at naboen har konkret kendskab til, at VVM-tilladelsen ophæves, eller at naboen " *vanskeligt kan have undgået at have haft kendskab til"* dette.[45]

Der kan næppe tænkes tilfælde, hvor naboen allerede ved aftaleindgåelsen positivt ved, at VVM-tilladelsen bliver ophævet, da beslutningen herom henligger til afgørelse hos Mfk. Imidlertid kan det diskuteres, hvorvidt naboen, såfremt denne påtænker at være- eller er del i en klage over VVM-tilladelsen, er omfattet af bestemmelsen. Her påpeges det, at klager da har indset, at der er en risiko for, at projektet ikke bliver realiseret grundet klagen over VVM-tilladelsen.

Til trods for, at naboen måtte have indgivet en klage ved Mfk, er der dog langt fra vished om VVM-tilladelsens ophævelse, da denne bygger på en vurdering hos Mfk, som er en lukket proces frem til offentliggørelse, idet drøftelsen ikke er offentlig, jf. Mfk's forretningsorden, § 12.[46] Der er derfor samtidighed i naboens og VMO's kundskabstidspunkt om VVM-tilladelsens ophævelse. Endvidere påpeges det, at selv, hvis det med en vis sikkerhed kan forudses, at VVM-tilladelsen bliver ophævet, så har naboen ikke kendskab til den form for lovliggørelse, som vælges. Der er således ukendte variabler i klageprocessen, som begrunder, at selv hvis naboen har påklaget- eller tænkt sig at påklage VVM-tilladelsen ved aftaleindgåelsen, så er naboens viden ikke af en sådan konkretiseret karakter, at den kan rubriceres under AFTL § 33.[47]

---

[44] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 3. udgave (2008), side 414.

[45] Madsen, Palle Bo, Aftalefunktioner, Jurist- og Økonomiforbundets forlag, 2. udgave (1983), side 146.

[46] Der henvises til: Mfk's forretningsorden. (2017, LBK nr. 131 30/01/2017). *Bekendtgørelse om forretningsorden for Miljø- og fødevareklagenævnet*. Miljø- og fødevareministeren. (https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2017/131).

[47] Andersen, Lennart Lynge og Palle Bo Madsen, Aftaler og Mellemænd, Karnov Group, 6. udgave (2012), side 182.

Af denne årsag vurderes det, at AFTL § 33 ikke tjener som grundlag for, at salgsoptionen efter VE-lovens § 6 a, og 9, stk. 10, er ugyldig, hvis VVM-tilladelsen ophæves, når naboen selv har påklaget eller tænkt sig at påklage VVM-tilladelsen.

2.4.2. AFTL § 36?

For at statuere ugyldighed efter AFTL 36, skal aftalen være urimelig eller i strid med redelig handlemåde. Spørgsmålet er derfor, hvorvidt det efter et aftaleretligt skøn er urimeligt, hvis salgsoptionsaftalen håndhæves efter ophævelsen af VVM-tilladelsen.

Der er en række aftaleretlige hensyn, som bør overvejes i vurderingen efter AFTL § 36. Skønnet skal udøves på baggrund af en afvejning af hensynet til (i) tillid til aftalens forpligtende virkning og forudsigelighed, (ii) de udvekslede ydelser, (iii) vederlaget, (iv) risici og (v) parternes status.[48]

Ophævelsen af en salgsoptionsaftale er, set fra naboens synspunkt, meget bebyrdende, da naboen ved aftalens indgåelse indretter sig på at fraflytte ejendommen. Dermed er det en markant svækkelse af tilliden til aftalen, hvis VMO ved at påberåbe sig urimelighed over forhold som naboen ikke har indflydelse på, kan kræve aftalen ugyldig. Omvendt, tvinges VMO til at håndhæve en salgsoption, selvom formålet med aftalen er forringet og i værste fald bortfaldet, hvorfor tilliden til aftalen og dens forudsigelighed, bør tillægges mindre vægt, set fra VMO's synspunkt, idet grundlaget for aftalen er helt eller delvist bortfaldet.

I relation til de udvekslede ydelser og det tilhørende vederlag, ses der på, hvad der er typiske risici ved disse ydelser, og om vederlaget modsvarer disse på rimelig vis.[49] Der er tale om et klassisk ejendomssalg, hvor fast ejendom sælges mod betaling af et aftalt vederlag. Salg af fast ejendom medfører en række grundlæggende risici, som sælger ved købet af ejendommen normalvis vil overveje nøje.[50] Imidlertid medfører salgsoptionsordningen, at VMO har en lovbestemt pligt til at købe ejendommen, hvorfor denne type klassiske risici kun har relevans i forbindelse med prissætningen og dermed vederlaget, men ikke købsbeslutningen. Prissætningen sker enten på baggrund

[48] Andersen, Lennart Lynge og Palle Bo Madsen, Aftaler og Mellemænd, Karnov Group, 6. udgave (2012), side 429. Madsen, Palle Bo, Aftalefunktioner, Jurist- og Økonomiforbundets forlag, 2. udgave (1983), side 91.

[49] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 3. udgave (2021), side 484-485.

[50] Munk-Hansen, Carsten, Fast Ejendom I – Overdragelsen, Djøf forlag, 3. udgave, (2023), side 65.

af parternes fælles aftale – typisk på baggrund af en ejendomsvurdering fra mægler eller syns- og skønsmand – eller på baggrund af taksationsmyndighedens afgørelse. Naboens og VMO's risici ved købet af ejendommen synes derfor ikke udslagsgivende i relation til rimelighedsvurderingen efter AFTL § 36, idet det ikke er selve de udvekslede ydelser eller størrelsen på vederlaget, som rimelighedsvurderingen vedrører, men derimod bortfaldet af selve motivationen for aftaleindgåelsen.[51]

Endelig bør aftaleparternes kommercielle status samt risici forbundet med påtagelse af salgsoptionen overvejes. Der er tale om en *"kompleks vurdering"* baseret på grundlæggende beskyttelseshensyn til aftalens svage part, og den erhvervsdrivendes risikostyring.[52]

Her påpeges det, at private (naboen), i et eller andet omfang påtager sig *"risikoen for, at der hænder noget uforudset"*.[53] Dette skyldes, at naboen ved aftalens indgåelse, herunder på det offentlige møde, må have forstået at projekteringsfasen er usikker. Omvendt påpeges det, at der er tale om en privatperson, uden kendskab til vindmølleprojekter, og den offentligretlige tilladelsesproces. Ligeledes, må der kunne drages en analogi til udgangspunktet i forbrugerforhold, ved anvendelsen af AFTL § 36, hvorefter der ikke *"stilles høje krav til kunden om oversigt og indblik".*[54]

Til sammenligning, er VMO en kommerciel part, hvis forretning består i at investere i VE-anlæg. AFTL § 36 har ved en kommerciel parts påberåbelse et snævert anvendelsesområde.[55] Særligt, hvor en aftale bliver mere byrdefuld end tilsigtet over for den erhvervsdrivende (VMO), udvises der stor tilbageholdenhed. Dette skyldes, at *"erhvervsdrivende forventes at forberede deres beslutningsgrundlag grundigt, før de disponerer",* idet de altid bør forholde sig til "*en eller anden risiko for noget uforudset".*[56] Afdækning af risici er således en central opgave for erhvervsdrivende (VMO).[57]

---

[51] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 3. udgave (2008), side 430-431.

[52] Madsen, Palle Bo, Aftalefunktioner, Jurist- og Økonomiforbundets forlag, 2. udgave (1983), side 169.

[53] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 3. udgave (2008), side 432.

[54] Madsen, Palle Bo, Aftalefunktioner, Jurist- og Økonomiforbundets forlag, 2. udgave (1983), side 99.

[55] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 3. udgave (2008), side 426.

[56] Ibid.

[57] Folketingstidende, 1994-1995, L 27 som fremsat, side 338.

VMO'en har modtaget juridisk rådgivning under hele processen. I lyset af retspraksis om ophævelse af VVM-tilladelser, herunder Thorup Sletten, synes det rimeligt, at VMO bærer risikoen for ophævelsen af VVM-tilladelsen, da VMO som *"kyndig på området burde have taget sig bedre i agt"* over for risikoen for VVM-tilladelsens ophævelse.[58] Samme synspunkt synes at blive gjort gældende i sagen TBB 2014.198, hvor en erhvervsdrivende udlejer havde indgået aftale med lejerne i en ejendom om livsvarig uopsigelighed samt fastlåst leje.[59] Da selskabet 30 år efter gjorde gældende at lejen var urimeligt lav, jf. AFTL § 36, udtalte Landsretten, at faldet i lejeindtægternes værdi, ikke var upåregneligt ved aftalens indgåelse. På samme vis bemærkes det, at det ikke er upåregneligt for VMO, at en del af det offentligretlige grundlag, herunder VVM-tilladelsen kan blive påklaget og senere ophævet, hvorfor denne risiko må påhvile VMO fremfor naboen efter AFTL § 36.

På baggrund af ovenstående analyse konkluderes det derfor, at VMO ikke kan kræve aftalen ugyldig med hjemmel i AFTL § 36.

2.4.3. Aftaleudfyldning

Det skal vurderes, hvorvidt aftaleudfyldning har relevans for problemformuleringen. Madsen definerer i denne forbindelse aftaleudfyldning som *"den virksomhed, som går ud på at fastlægge aftalens nærmere retsvirkninger på de punkter, hvor aftalen ikke selv giver konkret støtte"*.[60] I denne henseende skal der lægges vægt på en række hensyn, herunder: (i) enighed mellem parterne, (ii) deklaratorisk baggrundsret, (iii) sædvaner eller kutymer, (iv) forudsætnings- og kontinuitetshensyn.[61]

Imidlertid henvises til, at der næppe i Typesituationen var enighed mellem parterne om retsvirkningerne af ophævelsen af en VVM-tilladelse ved kontraktindgåelse, idet der givetvis ville være vedtaget omfattende regulering af dette, såfremt VMO var opmærksom på risikoen herfor. Beviset

---

[58] Andersen, Lennart Lynge og Palle Bo Madsen, Aftaler og Mellemænd, Karnov Group, 6. udgave (2012), side 214.

[59] Vestre Landsrets Dom af 18. december 2014 i sagen B-0220-13, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen (U 2014.1009 V) og Tidsskrift for bolig- og byggeret (TBB 2014.198).

[60] Andersen, Lennart Lynge og Palle Bo Madsen, Aftaler og Mellemænd, Karnov Group, 6. udg. (2012), side 424.

[61] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 3. udgave (2008), side 343.
Ussing, Henry, Aftaler på formuerettens område, Gad forlag, 3. udgave (1950), side 434-439.

på, at der ikke er holdepunkter for at statuere enighed mellem parterne, er desuden de modstridende interesser, som opstår ved ophævelsen i Typesituationen.

Herefter har det afgørende betydning, såfremt der er deklaratorisk baggrundsret eller retsgrundsætninger, som relaterer sig til retsvirkningerne af en salgsoptionsaftale ved ophævelsen af en VVM-tilladelse. For aftaler om salg af fast ejendom, er den almindelige obligationsret og købeloven baggrundsretten.[62] Dette regelsæt beskæftiger sig dog med faktiske- og retlige mangler. Det er imidlertid ikke dette, som er kernen i problemet, idet tvisten i Typesituationen ikke består i mangler ved ejendommen, men derimod bristede forudsætninger i aftalen.

Herefter, bør sædvaner og kutymer, jf. *Ussing*, tillægges en *"overordentlig stor betydning som hjælpemiddel til udfyldning"*.[63] Dette understøttes af Madsen, som påpeger, at brancheudtalelser kan være nyttige ved aftaleudfyldning.[64] I forbindelse med vedtagelsen af VE-loven, § 6 a, afgav en række virksomheder og organisationer høringssvar. Herunder Eurowind Energy A/S, og Green Power Denmark (dengang Dansk Energi).[65] Imidlertid forholdte ingen af de hørte parter sig til risikoen for ophævelsen af VVM-tilladelsen for vindmølleprojekter, samt hvilken betydning dette har for retsstillingen for salgsoptionens parter. Ligeledes er der ikke udarbejdet standardsalgsoptionsaftaler af brancheforeninger. Dermed er det vanskeligt at pege på branchestandarder, som kan hjælpe til udfyldning af salgsoptionsaftalens bestemmelser om ophævelse af VVM-tilladelsen.

I relation til forudsætningshensyn, lægges der vægt på *"relevante og rimelige subjektive forestillinger"* om aftalens indhold og forløb, som forelå ved aftalens indgåelse.[66] Der kan drages paralleller til U 2000.656 H, hvor Højesteret konkluderede, at det for parterne havde været en forudsætning ved indgåelsen af en komponistaftale, at stykket, der blev komponeret til, faktisk blev opført, hvorefter tantiemegodtgørelsen blev suppleret med et honorar som følge af, at stykket ikke blev opført.[67] Imidlertid er der ikke tale om, at man i Typesituationen ønsker aftalens vilkår suppleret. Derimod ønskes der i dette tilfælde ophævelse af aftalen, hvorfor det ikke synes relevant at

---

[62] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 3. udgave (2008), side 345.

[63] Ussing, Henry, Aftaler på formuerettens område, Gad forlag, 3. udgave (1950), side 437.

[64] Andersen, Lennart Lynge og Palle Bo Madsen, Aftaler og Mellemænd, Karnov Group, 6. udgave (2012), side 427.

[65] Folketingstidende 2019-2020, L 114, Bilag 1, Høringsnotat.

[66] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 3. udgave (2008), side 343.

[67] Højesterets Dom af 22. december 1999 i sagen I 160/1997, offentliggjort i Ugeskrift for retsvæsen (U 2000.656 H).

udfylde kontrakten ud fra forudsætningssynspunktet, men mere nærliggende at vurdere om aftalen kan ophæves via forudsætningslæren. Det bemærkes, at kontinuitetshensyn bygger på en vurdering af et længerevarende retsforhold.[68] Da salgsoptionsaftalen udgør en enkeltstående aftale, er inddragelsen irrelevant.

På baggrund af analysen kan det konkluderes, at retsstillingen for naboen og VMO vedr. salgsoptioner efter VE-loven heller ikke lader sig afklare ved udfyldning.

2.5. Løsninger i forudsætningslæren

Da hverken VE-loven eller AFTL regulerer de civilretlige retsvirkninger for VMO og naboer i en salgsoptionsaftale, når en VVM-tilladelse ophæves af Mfk, jf. MVL § 49, stk. 1, må retsstillingen vurderes under forudsætningslæren.

Der er tre kumulative betingelser for, at forudsætningslæren medfører salgsoptionens uvirksomhed:[69]

1. Forudsætningen er *væsentlig* (for VMO)
2. Forudsætningen er *kendelig* for løftemodtager (naboen)
3. Forudsætningen er *retligt relevant*

Imidlertid er det, som illustreret ved Thorup Sletten sagen og redegørelsen for de parallelle forløb i MVL, og VE-loven, ikke muligt at fremkomme med en one-fits-all løsning på spørgsmålet om, hvorvidt salgsoptionerne kan bestå, efter ophævelsen af VVM-tilladelsen. På baggrund af analysen, har følgende momenter afgørende betydning: 1) vindmøllebyggeriets status, 2) typen af lovliggørelse, og 3) naboens boligsituation.

I det følgende, vil spørgsmålet om væsentlighed og kendelighed foretages samlet, mens vurderingen af forudsætningens retlige relevans spaltes i typetilfælde.

---

[68] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 3. udgave (2008), side 343.
Ussing, Henry, Aftaler på formuerettens område, Gad forlag, 3. udgave (1950), side 439.

[69] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 5. udgave (2021, side 451-453.

2.5.1. Væsentlighed

Kernen af spørgsmålet om en forudsætnings væsentlighed er, 1) hvad den konkrete forudsætning er, og herefter, 2) om *"om løftegiveren ville have afgivet løftet, såfremt forudsætningen tænkes bort".*[70] Pedersen og Ørgaard påpeger i denne sammenhæng, at vurderingen består i, en *" individuel bedømmelse af, om denne forudsætning faktisk har været af afgørende betydning for netop denne løftegivers beslutning om at kontrahere"*.[71]

Når VMO indgår salgsoptionsaftaler efter udløbet af anmeldelsesfristen, jf. VE-lovens § 9, stk. 7, har VMO formentlig en forventning om, at vindmølleprojektet opnår VVM-tilladelse, baseret på dialogen, som VMO har med kommunen under afgørelsesperioden. I den periode vil VMO derfor forsøge at indgå frivillige salgsoptionsaftaler med hjemmel i VE-loven § 9, stk. 10. Det må da formodes, at en forudsætning for, at VMO overhovedet ønsker at indlede forhandlinger- og indgå salgsoptionsaftaler under VE-loven § 9, stk. 10 er, at projektet opnår VVM-tilladelse jf. MVL § 25, stk. 1.

Ligeledes anføres det, at hvis VMO og naboer vælger at indgå en salgsoptionsaftale efter 1. producerede kWh, jf. VE-loven § 6 a, så er det en forudsætning for VMO, ud fra en vurdering af, hvad *"fornuftige folk i løftegivers sted ville have ment, og på hvad der forekommer rimeligt",* at det offentligretlige grundlag, som sikrer opførelsen af vindmølleparken, inkl. VVM-tilladelsen, er gyldigt.

Der kan henvises til sagen U 1996.1625 H.[72] Sagen angik hvorvidt en andelsboligforening som følge af bristede forudsætninger kunne hæve en entrepriseaftale, idet det viste sig, at andelsboligforeningen ikke kunne opnå offentligt rentefradrag, hvilket entreprenørens rådgivning burde have klarlagt. I sagen vurderede Højesteret, at det for andelsboligforeningen var en *væsentlig forudsætning*, at foreningen opnåede rentefradrag, og at dette var bevæg grundlaget for renoveringen.

I samme retning anføres det, at det for VMO er en væsentlig forudsætning, at det bagvedliggende vindmølleprojekt, som udløser VMO's pligt til at indgå salgsoptionerne, gennemføres. Dette

---

[70] Ibid., side 451.

[71] Ørgaard, Anders & Hans V. Godsk Pedersen, Almindelig kontraktsret, Djøf forlag, 5. udgave (2020), side 186-187.

[72] Højesterets dom af 16. oktober 1996 i sagerne I 142/1994 og I 160/1994, offentliggjort i Ugeskrift for retsvæsen (U 1996.1625 H).

kræver, at der foreligger et offentligretligt grundlag, hvilket inkluderer VVM-tilladelsen. Havde VMO vidst, at der ikke var en VVM-tilladelse, synes det klart, at VMO ikke ville indgå salgsoptionsaftalen, idet VMO da ingen kommerciel interesse har heri. Det forekommer derfor både rimeligt og fornuftigt at betragte dette som en væsentlig forudsætning for indgåelsen af salgsoptionen. Modsat U 1996.1625 H, har modparten (naboen) ingen vejledningspligt over for VMO, og kan derfor ikke konkret lægges dette til last under relevansvurderingen. Dette ændrer dog ikke på, at forudsætningen om offentlig VVM-tilladelse, har været bevæggrunden for at kontrahere, ligesom offentligt rentefradrag var det for andelsboligforeningen.

Der kan i denne sammenhæng også henvises til U 1995.624 H, hvor Højesteret anerkendte, at brug af reklamefotos til et andet formål end oprindeligt, udgør en bristet forudsætning. Højesteret udtalte, at der på tidspunktet for aftaleindgåelse, kan være klare forventninger til brugen af det erhvervede, og at dette er bestemmende for, hvorvidt man ønsker at indgå aftalen eller ej. Det påpeges, at der på tidspunktet for indgåelse af salgsoptionen er en klar forventning om, at erhvervelsen af ejendommen alene sker som følge af præceptive lovbestemmelser i VE-loven, og at ejendommene erhverves med netop dette formål/brug for øje, hvorfor dette er bestemmende for, at VMO indgår salgsoptionsaftalen.

På baggrund af dette, konkluderes det, at forudsætningen om, at der er en gyldig VVM-tilladelse er væsentlig for VMO, da det er tydeligt, at VMO aldrig ville indgå salgsoptionsaftalen, hvis vindmølleprojektet ikke kan realiseres som følge af manglende VVM-tilladelse.

2.5.2. Kendelighed

Ved vurderingen af forudsætningens kendelighed undersøges det, om *"der foreligger konkrete omstændigheder, der gør det muligt for medkontrahenten at indse, hvad der motiverer løfte giveren til at afgive løftet"*.[73] Kendelighedskravet lempes dog, såfremt der er tale om en typeforudsætning, hvorved forudsætningen er så fundamental, at den er kendelig over for alle løftemodtagere, trods den er uudtalt.[74]

Førend, at forudsætningen kan betegnes som en typeforudsætning kræves det, at den *"regelmæssigt er og opfattes som Viljesbegrænsninger",* eller nærmere som *"forudsætninger, der normalt*

[73] Andersen, Lennart Lynge & Palle Bo Madsen, Aftaler og mellemmænd, Karnov Group, 8. udgave (2022), side 194.

[74] Lassen, Julius S.V., Haandbog i Obligationsretten, almindelige Del, Gad forlag, 2. udgave (1908), side 102.

ledsager Retshandler af den paagældende art".[75] Det kan diskuteres, hvorvidt det er en typeforudsætning for en aftale af den pågældende art, at det bagvedliggende vindmølleprojekt faktisk gennemføres på planlagt vis, og dermed at VVM-tilladelsen for projektet er gyldig. I denne forbindelse kan det gøres gældende, at naboen er orienteret om- og bekendt med årsagen til overtagelsen af ejendommen, hvorfor denne også må indse at forudsætningen om en gyldig VVM-tilladelse normalt ledsager retshandler som omfatter salget af boligejendomme under VE-lovens salgsoptionsordning. Ved salgsoptionsaftalen er der imidlertid tale om almindelig erhvervelse af fast ejendom. Det kan næppe anføres, at det er en normal og typisk forudsætning for en handel af denne type, at et nærliggende byggeprojekt opnår gyldig VVM-tilladelse. Ligeledes påpeges det, at der typisk er tale om en "normal" borger uden kendskab til den bagvedliggende offentlige ret og aftaleret, og som derfor ikke har en generel- og på forhånd kendt forståelse for konsekvenserne af ophævelsen af VVM-tilladelsen for vindmølleprojektet, som er så klar, at det kan rubriceres som en typeforudsætning. Det afvises derved, at der er tale om en typeforudsætning.

Herefter må det vurderes, om den individuelle forudsætning om VVM-tilladelsen har været kendelig for naboen, ud fra en objektiv *"bonus-pater betragtning"*.[76] Her vurderes det, om den typiske løftemodtager burde have eller har indset forudsætningens væsentlighed.[77] Det påpeges, at forudsætningen skal *"have en vis naturlig logisk sammenhæng med aftalen"*.[78] Særligt påpeger Ussing, at tilkendegivelse af formålet med erhvervelsen, kan tjene som bevis for en forudsætnings kendelighed.[79]

Der henvises til U 2002.1030 H, hvor der blev indgået en købsaftale over en byggegrund, trods finansieringen ikke var faldet på plads endnu.[80] Hensynet til den førtidige aftaleindgåelse var skattemæssige forhold. Her påpegede Højesteret, at finansieringen af byggegrunden var en væsentlig og kendelig forudsætning for sælger, idet der var forudgående dialog herom.

---

[75] Ussing, Henry, Bristede forudsætninger, G. E. C. Gads Forlag (1918), side 102-103.

[76] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 5. udgave (2021), side 450.

[77] Ibid.

[78] Ørgaard, Anders & Hans V. Godsk Pedersen, Almindelig kontraktsret, Djøf forlag, 5. udgave (2020), side 187.

[79] Ussing, Henry, Bristede forudsætninger, G. E. C. Gads Forlag (1918), side 104.

[80] Højesterets Dom af 14. februar 2002 i sagen II 461/1999, offentliggjort i Ugeskrift for retsvæsen (U 2002.1030 H).

I relation til salgsoptioner påpeges det, at der i orienteringsmaterialet til det offentlige møde, jf. Bekendtgørelse om værditabsordningen, salgsoptionsordningen og taksationsmyndigheden § 5, nr. 8 og 10, skal redegøres for kommuneplantillæg med tilhørende VVM-tilladelse, ligesom der skal linkes til miljøkonsekvensrapporten. Ligeledes må det antages, at der i salgsoptionsaftalerne redegøres for baggrunden med erhvervelsen af ejendommene – at der skal etableres vindmøller i nærheden – og at der udspringer en pligt til erhvervelsen af boligerne efter VE-lovens § 6 a og § 9, stk. 10. Dermed er erhvervelsen af boligejendommen uløseligt knyttet til vindmølleprojektet, hvilket er naboen bekendt på baggrund af den forudgående dialog og formålsbestemmelsen i salgsoptionen – i tråd med U 2002.1030 H, samt det af Ussing anførte. Naboen må derfor have indset at forudsætningens væsentlighed – gyldig VVM-tilladelse – var afgørende for salgsoptionsaftalens indgåelse. Præmissen om, at der foreligger gyldig VVM-tilladelse synes dermed som en logisk konsekvens af VE-lovens bestemmelser og selve indgåelsen af salgsoptionsaftalen.

Det konkluderes, at forudsætningen om VVM-tilladelsens opretholdelse, er kendelig for naboen.

2.5.3. Relevans

Det er afgørende, at den væsentlige og kendelige forudsætning vedr. vindmølleprojektets VVM-tilladelse er *retligt relevant,* for at aftalen kan ophæves gennem forudsætningslæren.[81] Der er imidlertid ikke nogle regler som dikterer relevansvurderingens udfald i bestemte typesituationer.[82] Det er heller ikke nærliggende at fastslå, hvad VMO og naboen *ville have* aftalt såfremt de vidste at VVM-tilladelsen blev ophævet, idet de modsatrettede interesser ikke fører til et oplagt resultat.[83] Derfor skal der i relevansvurderingen ske "*en afvejning af de involverede hensyn, [hvorefter det må] anses for rimeligt at lægge risikoen for, at forudsætningen svigter"* på naboen hhv. VMO.[84]

Der skal dermed foretages en situationsspecifik relevansvurdering baseret på en overvejelse af 1) vindmøllebyggeriets status ved ophævelsen, 2) typen af lovliggørelse og, 3) naboens boligsituation. Ved vurderingen af disse momenter inddrages en afvejning af grundlæggende aftaleretlige hensyn for at finde den løsning, som er mest "*hensigtsmæssig og rimelig"* ligesom det overvejes,

[81] Ussing, Henry, Aftaler på formuerettens område, Gad forlag, 3. udgave (1950), side 468.

[82] Ørgaard, Anders & Hans V. Godsk Pedersen, Almindelig kontraktsret, Djøf forlag, 5. udgave (2020), side 189.

[83] Ibid., side 191.

[84] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 5. udgave (2021), side 452.

hvordan det kan have betydning om det er myndigheden, som har udstedt VVM-tilladelsen, eller VMO's fejl, at VVM-tilladelsen senere ophæves.[85]

2.5.3.1. Vindmøllebyggeriet er ikke påbegyndt

Ad. Vindmøllebyggeriets status

I situationen, hvor konstruktionen af vindmølleprojektet ikke er påbegyndt, har VMO afholdt udgifter til den indledende fase af projektet, herunder udgifter til rådgivere, indsamling af oplysninger til miljøkonsekvensrapport mv. Imidlertid anføres det, at VMO's økonomiske konsekvenser af ophævelsen af VVM-tilladelsen er begrænsede på dette tidspunkt. Der er derfor typisk ikke afholdt udgifter til entreprenører, indkøb af materialer eller forhandling og udarbejdelse af nettilslutningsaftaler mm. Ovennævnte hensyn, synes derfor ikke i sig selv at begrunde, at VMO kan kræve salgsoptionsaftalen efter VE-lovens § 9, stk. 10, uvirksom som følge af bristede forudsætninger.

Ad. Lovliggørelse

Hvis VVM-tilladelsen ophæves inden byggeriet er påbegyndt følger det af EU-praksis, at VVM-tilladelsen til projektet skal annulleres. Dette blev fastslået i EU-domstolens afgørelse C-24/19: om Flanderns vindmøllebekendtgørelse og cirkulære.[86] I sagen fastslog EU-domstolen, at hensynet til fremme af vedvarende energi, ikke medfører, at en byggetilladelse til vindmølleprojekter midlertidigt skal opretholdes, *"hvis tilladelsen ikke er blevet udnyttet"* på tidspunktet for VVM's ophævelse.[87]

EU-domstolen udtalte, at *"[s]åfremt det er korrekt, at gennemførelsen af vindmølleparkprojektet ikke er påbegyndt, ses det under alle omstændigheder ikke at være nødvendigt at opretholde virkningerne af tilladelsen".*[88]

[85] Ibid., side 192.

[86] Dom af 25. juni 2020, A m.fl. (Vindmøller i Aalter og Nevele), C-24/19, U:C:2020:143

[87] Pagh-Rasmussen, P. (2020). EU-rettens forrang: miljøvurdering og gyldighed af bekendtgørelser og tilladelser – efter dom i C-24/19 om Flanderns vindmøllebekendtgørelse og cirkulære. Juristen, (5), 206-215. Side 213.

[88] Dom af 25. juni 2020, A m.fl. (Vindmøller i Aalter og Nevele), C-24/19, U:C:2020:143, præmis 88.

Det har følgelig vidtgående konsekvenser for VMO, hvis VVM-tilladelsen ophæves inden byggeriet påbegyndes. I denne situation, vil tilladelsen annulleres, hvorved der ikke længere er tilladelse til at gennemføre vindmølleprojektet.[89] Dermed er gennemførslen af salgsoptionerne efter VE-lovens § 9, stk. 10, særdeles byrdefuld for VMO. Økonomiske hensyn taler således for, ikke at lade VMO være bundet af salgsoptionsaftalen.[90] Omvendt taler hensynet til VMO's professionalisme, og knowhow vedr. vindmølleprojekter imod, at det er naboen som skal bære risikoen for, at VVM-tilladelsen ophæves efter en relevansvurdering.[91]

Ad. Naboens boligsituation

Der må undertiden sondres mellem den situation, hvor naboen har hhv. ikke har fundet en ny bolig. Har naboen ikke fundet ny bolig, er der næppe særlige beskyttelseshensyn til fordel for naboens opretholdelse af salgsoptionen, som bør tillægges vægt, så tidligt i projektet. Dette skyldes, at naboen ikke har taget konkrete skridt til at flytte, som følge af opførelsen af vindmølleparken, samtidig med at projektet er i sin startfase. I denne situation anføres det derfor, at salgsoptionsaftalen på baggrund af relevansvurderingen, bliver uvirksom som følge af bristede forudsætninger. Således overvæltes risikoen for VVM-tilladelsens ophør på naboen, idet der ikke er tungtvejende beskyttelseshensyn, der taler for opretholdelsen, sammenlignet med byrderne som VMO pålægges.

Er der derimod tale om, at naboen efter indgåelsen af salgsoptionsaftalen har indgået aftale om ny bolig, er udfaldet af relevansvurderingen mere tvivlsom, grundet de modsatrettede hensyn. På den ene side står hensynet til, at hele grundlaget for den indgåede salgsoptionsaftale efter VE-loven § 6 a, er ophævet, og at VMO derved ikke har nogen interesse i aftalen. Endvidere vil det være betænkeligt at opretholde VMO's pligt til at købe ejendommene ud fra et billighedshensyn, hvis VMO er uden skyld for ophævelsen.[92] I denne forbindelse påpeges det, at VMO aldrig ville have

[89] Pagh-Rasmussen, P. (2020). EU-rettens forrang: miljøvurdering og gyldighed af bekendtgørelser og tilladelser – efter dom i C-24/19 om Flanderns vindmøllebekendtgørelse og cirkulære. Juristen, (5), 206-215. Side 213-215.

[90] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 5. udgave (2021), side 519-520.

[91] Ibid., side 447-455.

[92] Det påpeges i denne forbindelse, at VMO ved ansøgning om VVM-tilladelse har pligt til at udarbejde og fremsende en miljørapport, jf. MVL § 20, med de lovpligtige oplysninger som er påkrævet iht. MVL. Skyldes årsagen til ophævelsen af VVM-tilladelsen, at miljørapporten har været vildledende, mangelfuld eller fejlagtig, taler meget for, at der kan placeres ansvar hos VMO, hvorved denne ultimativt må bære risikoen for at VVM-tilladelsen ophæves. Skyldes

indgået salgsoptionsaftalen medmindre der var en pligt hertil.[93] Da salgsoptionsaftalerne ikke er udtryk for VMO's ubetingede viljeserklæring, synes det urimeligt, at VMO fastholdes i denne.

Det påpeges, at såfremt ophævelsen af VVM-tilladelsen skyldes VMO's fejl ved udarbejdelsen af VVM-rapporten efter MVL § 20, så taler dette særligt for, at naboen ikke bør bære risikoen for VMO's fejl. Skyldes ophævelsen af VVM-tilladelsen derimod fejl i myndighedernes habitatvurdering, taler dette for, at det er særligt byrdefuldt at VMO tvinges til at overtage naboens ejendom, når VMO er helt uden skyld for myndighedens mangelfulde habitatvurdering, som har ledt til ophævelsen af VVM-tilladelsen.[94]

Omvendt bør der tages hensyn til naboens tillid til aftalen. Naboen har indrettet sig efter salgsoptionen gennem længere tid, og taget de nødvendige skridt for at sikre sig, at denne kan fraflytte sin bolig.[95] Ligeledes er VMO en kommerciel part, og styrkeforholdet taler derfor for, at VMO bærer risikoen for forudsætningssvigtet.[96] Ligeledes henvises der til, at formålet med VE-loven er at modvirke modstand fra lokalområdet.[97] Dette formål vil imidlertid blive modarbejdet, såfremt naboerne oplever, at indgåede aftaler kan blive uvirksomme, på grund af forhold uden for naboens kontrol.

På baggrund af hensynsafvejningen er det rimeligt, at VMO, såfremt naboen har indgået aftale om ny bolig, bærer risikoen for forudsætningssvigtet, ud fra en helhedsvurdering af projektets status, VMO's kommercielle status og naboens handlinger efter aftaleindgåelse. Har naboen imidlertid ikke fundet en ny bolig, bør relevansvurderingen falde ud til VMO's fordel, hvorved det findes billigt, at salgsoptionen bliver uvirksom pga. bristede forudsætninger.[98]

---

ophævelsen af VVM-tilladelsen derimod fejl i myndighedernes habitatvurdering, er det ved EU-dommen C-461/17 – Holohan – fastslået, at ansvaret for en mangelfuld *habitatvurdering* alene kan pålægges myndigheden, og at VMO derfor uomtvisteligt er uden ansvar for ophævelsen af VVM-tilladelsen i denne situation.

[93] Se pkt. 2.5.1.

[94] Der henvises til fodnote 92.

[95] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 5. udgave (2021), side 519-521.

[96] Ibid., side 454.

[97] Hedegaard, Connie (2008-2009), Fremsættelsestale, L 55 Forslag til lov om fremme af vedvarende energi.

[98] Det bemærkes, at såfremt ophævelsen af VVM-tilladelsen skyldes en mangelfuld habitatvurdering, så vil VMO kunne rette et erstatningskrav mod myndigheden. Ligeledes bemærkes det, at såfremt ophævelsen skyldes en mangelfuld VVM-rapport, så kan det overvejes, hvorvidt der kan rettes krav mod den konsulent som har udarbejdet rapporten.

2.5.3.2. Vindmøllebyggeriet er påbegyndt:

Ad. Vindmøllebyggeriets status

På dette tidspunkt har VMO afsluttet udviklingsfasen og bl.a. afholdt udgifter til rådgivere – herunder juridiske, finansielle og tekniske – samt afholdt udgifter til totalentreprisekontrakt og byggeriet. Ligeledes har VMO taget en standpunktsrisiko i relation til det kommercielle dilemma vedr. valget om påbegyndelse af byggeriet. Samtidig kan naboen observere byggeriets fremskridt, og har et håndgribeligt bevis på projektets realisering, hvilket bestyrker naboens tillid til salgsoptionen, idet VMO ved sit valg om at påbegynde byggeriet, gennem længere tid har understøttet naboens berettigede forventninger.[99]

Der bør derfor både tages hensyn til, at VMO har påtaget sig risiko ved at påbegynde byggeriet, ligesom naboen har indrettet sig på projektets realisering. Ud fra hensynet til naboens berettigede forventninger og status som privat, taler dette imod at risikoen for forudsætningssvigtet, pålægges naboen. Omvendt har VMO afholdt betydelige udgifter, samtidig med at VMO er underlagt den typisk lange sagsbehandlingstid ved Mfk. Dette taler for, at det ikke bør komme VMO til last, at VVM-tilladelsen ophæves.

Ad. Lovliggørelse

Samtidig har det betydning, hvilken retsfølge ophævelse af VVM-tilladelsen medfører. Der sondres mellem retlig- og fysisk lovliggørelse.[100]

I situationen, hvor en klage ikke tillægges opsættende virkning, har bygherre ikke handlet ansvarspådragende ved at påbegynde/færdiggøre byggeriet, idet alle de nødvendige tilladelser foreligger. Dette ændrer dog ikke på, at byggeriet er i en ulovlig tilstand, hvorfor der skal ske lovliggørelse, jf. MVL § 46, stk. 4. Myndighederne skal træffe afgørelse om, hvorvidt der skal ske fysisk- eller retlig lovliggørelse.[101] Afgørelsen beror på en afvejning af hensynet til proportionalitet og

---

I begge tilfælde kan det dog diskuteres, hvorvidt udgifterne til salgsoptionerne dækkes af denne erstatning. Dette er meget kort diskuteret i pkt. 2.5.3.2 under 'lovliggørelse', om end en dybdegående gennemgang af erstatningsbetingelserne falder uden for projektets sigte.

[99] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 5. udgave (2021), side 512.

[100] Pagh-Rasmussen, Peter, Fast Ejendom – Regulering og køb, Karnov Group A/S, 4. udgave (2022), side 444.

[101] MVL § 46, stk. 4.

værdispild.[102] Disse hensyn må antages at blive bestyrket i vægt, desto længere byggeriet er. Derfor synes det nærliggende, at desto længere byggeriet er, desto mere sandsynligt er det, at myndigheden forsøger at lovliggøre forholdet retligt og vice versa.[103]

Imidlertid, skal der som følge af hensynet til miljøet gøres særlige overvejelser om projektets miljømæssige virkninger.[104] Det følger af MVL § 1, at formålet med miljøvurderingsprocessen, er at *"sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn"* samt at tage hensyn til *"væsentlige indvirkninger på miljøet"*.[105] MVL implementerer VVM-direktivet.[106] Der skal sideløbende med miljøkonsekvensvurderingen foretages en screening og en eventuel konsekvensvurdering (Habitatvurdering) af, om vindmølleprojektet påvirker et Natura-2000 område væsentligt eller er til fare for bilag IV arter, jf. Habitatbekendtgørelsen §§ 6-7 og § 10-11.[107] [108] Myndighederne har i deres retsanvendelse en forpligtelse til (jf. princippet om EU-konform

---

[102] Revsbech, Karsten, m.fl. Forvaltningsret – Almindelige Emner, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 6. udgave (2016), side 455-456 og 267 f.

[103] Se hertil Thorup Sletten sagen, hvor man har foretaget retlig lovliggørelse over en færdigbygget vindmøllepart. (Beskrevet i pkt. 2.1.2.)

[104] Pagh-Rasmussen, P. (2019). Fysisk eller retlig lovliggørelse, når et projekt er etableret i modstrid med habitatdirektivets krav til Natura 2000 beskyttelse – og ansvar for genopretning: - med kommentarer til ophævelse af VVM-tilladelse til kystbeskyttelse i Jyllinge Nordmark og lovliggørende miljøgodkendelse af Fynsværket. Tidsskrift for Miljø, (5), 157-166. Side 163.

[105] MVL § 1, stk. 1 og stk. 2.

[106] VVM-direktivet. (2011, L26/1 af 13/12/2011). *Direktiv om vurdering af visse offentlige og private projekters indvirkning på miljøet*. Europa-Parlamentet og Rådet. (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/?uri=celex%3A32011L0092).

Habitatdirektivet. (1992, L 206 af 22/07/1992). *Direktiv 43/92 EØF om Bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter med senere ændringer*. Europa-Parlamentet og rådet. (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/ALL/?uri=CELEX%3A31992L0043).

[107] Habitatbekendtgørelsen. (2016, nr. 926 af 27/06/2016). Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. *Miljøministeriet.* (https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2016/926#id75f835dd-10b9-4e7a-98dc-071a9910ff1a).

[108] Der henvises til MVL § 6 – hvor det fastslås, at den ene vurdering ikke kan erstatte den anden. Dog er der jf. VVM-direktivet krav om en koordineret sagsbehandling – såkaldt one-stop-shop. Efter denne procedure skal *" myndighederne […] foretage en koordineret sagsbehandling, hvor et projekt kræver miljøvurdering efter reglerne i VVM-direktivet, habitatdirektivet og/eller fuglebeskyttelsesdirektivet"*. Se Miljøstyrelsen, Habitatvejledningen, Vejledning nr. 48, 20. december 2020 (https://www2.mst.dk/Udgiv/publikationer/2020/12/978-87-7038-248-9.pdf).

fortolkning) at påse, at det EU-retlige ophav implementeres effektivt i dansk ret.[109] I denne forbindelse er det med habitatdirektivet fastslået, at der i myndighedernes konsekvensvurdering skal tages særligt hensyn til beskyttelsen af *"udvalgte naturtyper og arter [bilag IV arter], der er karakteristiske, sjældne eller truede i EU".*[110] Såvel VVM-direktivet som habitatdirektivet bebuder altså, at der tages specifikke miljømæssige hensyn ved valget mellem fysisk- og retlig lovliggørelse.[111] Således kompliceres hensynsafvejningen ved valget af retsfølge drastisk, hvorfor det ikke er urealistisk, at et vindmølleprojekt, kræves ombygget og i yderste konsekvens nedrevet af hensyn til miljøet. Dog bemærkes det, at nedrivning af et vindmølleprojekt må reserveres til de alvorligste tilfælde, idet nedrivning af projektet i sig selv påkræver ny VVM-tilladelse, jf. MVL § 5, nr. 6, litra a og dermed ny konsekvensvurdering efter § 6 i habitatbekendtgørelsen.[112]

Ved retlig lovliggørelse, gøres det ulovlige forhold lovligt ved efterfølgende myndighedstilladelse eller dispensation til opretholdelse af tilstanden.[113] Konsekvensen af retlig lovliggørelse er, at der ikke sker fysiske ændringer i byggeriet, som derfor kan forsætte i sin oprindelige form. Den retlige lovliggørelse medvirker til, at VMO ikke lider et tab, og at ophævelsen af VVM-tilladelsen alene leder til en retlig handling. Derfor kan der næppe argumenteres for, at hensynet til VMO begrunder, at salgsoptionsaftalen er uvirksom ifølge forudsætningslæren. Derved, vil VMO være bundet af salgsoptionsaftalen efter VE-lovens § 9, stk. 10, såfremt der meddeles påbud om retlig lovliggørelse.

Imidlertid, er det muligt, at myndighederne, kræver fysisk lovliggørelse. Ved fysisk lovliggørelse, bringes den ulovlige tilstand til ophør ved ombygning eller nedrivning.[114]

---

[109] Dom af 10. april 1984, Von Colson, C-14/83, EU:C:1984:153

[110] Miljøstyrelsen, EU's Habitatdirektiver, No Date, Habitatdirektivet, tilgængelig på: https://mst.dk/erhverv/rig-natur/naturbeskyttelse/international-naturbeskyttelse/eus-naturbeskyttelsesdirektiver, tilgået 5. december 2023.

[111] VVM-direktivet og Habitatdirektivet er ikke det eneste EU-retlige direktiv, som er implementeret i dansk ret, og som skal vurderes ved ansøgning om projekttilladelse. Der kan således også nævnes Vandrammedirektivet og Fuglebeskyttelsesdirektivet.

[112] Pagh-Rasmussen, P. (2019). Fysisk eller retlig lovliggørelse, når et projekt er etableret i modstrid med habitatdirektivets krav til Natura 2000 beskyttelse – og ansvar for genopretning: - med kommentarer til ophævelse af VVM-tilladelse til kystbeskyttelse i Jyllinge Nordmark og lovliggørende miljøgodkendelse af Fynsværket. Tidsskrift for Miljø, (5), 157-166. Side 163.

[113] Pagh-Rasmussen, Peter, Fast Ejendom – Regulering og køb, Karnov Group A/S, 4. udgave (2022), side 404

[114] Ibid.

Vurderer myndighederne, at det ulovlige forhold kan bringes til ophør ved ombygning – f.eks. krav om færre vindmøller, ændring i vindmølletypen mv., bør det vurderes, om dette ud fra forudsætningslæren begrunder salgsoptionsaftalens uvirksomhed. Imidlertid påpeges det, at såfremt vindmølleprojektet stadig opføres, om end i en anden form end tiltænkt, så vil dette stadig udløse VMO's pligt til at overtage boligejendomme ved salgsoption efter VE-loven, såfremt 1) huset stadig lider værditab på over 1%, og 2) boligen stadig ligger inden for 6 x vindmøllehøjden. Er betingelserne stadig opfyldt efter ombygning, synes der derfor ikke at være hensyn til VMO, som begrunder, at salgsoptionsaftalen er uvirksom som følge af bristede forudsætninger. Ligeledes strider det mod formålet med bestemmelsen i VE-lovens § 6 a, hvis pligten bortfalder, selvom betingelserne stadig er opfyldte efter ombygning. Er betingelserne efter VE-loven § 6 a, stk. 1, derimod ikke længere opfyldt, vil afvejningen formodeligt ske på baggrund af samme vurdering, som hvis der sker nedrivning, da VMO's pligt til at erhverve ejendommen ikke længere er aktuel.

Det skal derfor overvejes, hvilke hensyn, der gør sig gældende i den (sjældne) situation, hvor ophævelsen af VVM-tilladelsen fører til fysisk nedrivning af projektet.

Der er klare hensyn, som taler imod, at risikoen for, at forudsætningen om VVM-tilladelsen brister, og dermed om risikoen for VMO's væsentlige og kendelige forudsætning, kan overvæltes på naboen. Det påpeges af Bryde, at kommercielle parter, herunder VMO, bør bære risikoen for bristede forudsætninger, da VMO, som erhvervsdrivende *"påtager sig en eller anden risiko for noget uforudset"*.[115] Som kommerciel aftalepart, kan der argumenteres for, at det bør være en indregnet del af VMO's forretningsmodel, at uforudsete begivenheder indtræder, herunder ophævelsen af VVM-tilladelsen, hvorfor VMO bør bære risikoen. Dette bekræftes i sagen U 1996.1625 H, hvor en entreprenør blev pålagt at bære risikoen for bristede forudsætninger, idet entreprenøren var *"professionel"*.[116] Ligeledes kan der henvises til U 2021.455/2 H, hvor en gruppe lejere ikke var bundet af en lejekontrakt, idet udlejer som den *" professionelle part og koncipist måtte bære risikoen"*.[117]

[115] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 5. udgave (2021), side 486.

[116] Højesterets Dom af 16. oktober 1996 i sagerne I 142/1994 og I 160/1994, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen (U 1996.1625 H).

[117] Højesterets Dom af 11. november 2020 i sagen 180/2019, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen (U 2021.455/2 H).

Det kan da anføres, at VMO som professionel part og koncipist af salgsoptionsaftalen, er nærmest til at bære risikoen for forudsætningens bristen.

Ligeledes påpeges det, at VMO under hele udviklingsfasen, samt udarbejdelsen af salgsoptionsaftalen har modtaget juridisk rådgivning. I en sådan situation er det i retspraksis bevist, at der tages hensyn til om der er en *"saglig"* part.[118] I relation hertil påpeges det, at naboen bør kunne stole på, at VMO ved projekteringen samt udarbejdelsen af aftalen modtog den fornødne og kyndige rådgivning, og således at VMO er opmærksom på alle relevante risici.

Ligeledes lægges der i praksis vægt på, hvorvidt der er tale om en sædvanlig aftalerisiko. Der henvises til U 2002.706 H, hvor der i en sag om erstatning ved ophævelse af et bilkøb, blev procederet på, at bilsælgeren som *"fagmand har bedre mulighed for at vurdere"* risikoen for, at forudsætningen brister.[119] I samme retning anføres det, at VMO's virksomhed er at etablere vindmøller, hvorfor VMO har særlig erfaring, indsigt og forståelse i de risici, som opstår i forbindelse med dette. Derfor har VMO også som fagmand bedre mulighed for at vurdere risikoen for ophævelsen af VVM-tilladelsen end naboen.

Dermed taler VMO's status som kommerciel part, den juridiske rådgivning samt indsigt og erfaringer på området imod, at VMO kan kræve salgsoptionen uvirksom efter forudsætningslæren.

Samtidig er der en række hensyn, som taler for, at salgsoptionen kan gøres uvirksom. Ved EU-dommen C-278/21 – AquaPri – blev det utvetydigt fastslået af EU-domstolen, at myndigheder ifalder erstatningsansvar for fejl i forbindelse med habitatvurderingen i et projekt, hvormed de er *"forpligtet til at erstatte ethvert tab som den har forvoldt"*.[120] AquaPri illustrerer, at hvis ophævelsen af VVM-tilladelsen skyldes fejl i habitatvurderingen, så er det myndigheden, der har ansvaret, hvilket er mere vidtgående end det almindelige myndighedsansvar, som består ved siden af dette – herunder ift. miljøvurderingen.[121] Det bemærkes i denne forbindelse – som ved Thorup

---

[118] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 5. udgave (2021), 455.

[119] Højesterets Dom af 4. januar 2002 i sagen II 420/200, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen (U 2002.706 H).

[120] EU-domstolens Dom af 10. november 2022, AquaPri, C-278/21, EU:C:2022:383. præmis 46.

[121] Se i sammenhæng med dette C-461/17 – Holohan – som også fastslår, at det er myndighederne som har forpligtelsen til at oplyse- og foretage en korrekt habitatvurdering. Er denne habitatvurdering mangelfuld og leder dette til ophævelsen af VVM-tilladelsen for projektet, er det således myndigheden og ikke VMO som kan holdes ansvarlig. Herefter bekræftes det i AquaPri, at myndigheden er erstatningsansvarlig for den mangelfulde habitatvurdering.

Sletten - at en myndighed ikke må meddele VVM-tilladelse uden at sikre sig, at kravene i habitatdirektivet er overholdt.[122] [123] Dette betyder også, at VMO er i god tro, og har en berettiget forventning om, at vindmølleprojektet bliver en realitet, når byggeriet iværksættes, idet VMO må stole på at VVM-tilladelsen er korrekt og har taget højde for habitatdirektivets krav.[124] Manglen på skyld hos VMO taler til VMO's fordel, idet det ud fra en almindelig rimelighedsvurdering synes betænkeligt at fastholde VMO i salgsoptionsaftalen, når VMO har indgået denne i god tro samt handlet i tillid til VVM-tilladelsens eksistens.

Det påpeges, at AquaPri fastslog, at myndigheden skal erstatte det tab, som VMO lider. Imidlertid synes det irrelevant at inddrage dette erstatningssynspunkt i relevansvurderingen, da den juridiske tvist om erstatningsudmålingen, og myndighedernes ansvarsgrundlag forløber parallelt med spørgsmålet om salgsoptionens uvirksomhed. Det er dermed på tidspunktet for ophævelsen af VVM-tilladelsen uafklaret, om- og hvornår VMO kan opnå betaling af erstatning. Det er desuden et isoleret spørgsmål, om udgifter til salgsoptioner erstattes, da disse stadig har økonomisk værdi, og derfor muligvis ikke kan rubriceres som et "tab".

Derudover taler samfunds- og retsøkonomiske hensyn for, at en salgsoption indgået efter VE-loven, kan ophæves, såfremt forudsætningen om VVM-tilladelsen brister. Fra en bredere økonomisk betragtning anføres det, at det kan få samfundsøkonomiske konsekvenser, hvis VMO pålægges at fastholde salgsoptionsaftalerne. Den komplicerede lovgivning og muligheden for at blive fastholdt i et køb, som ikke har nogen relevans for VMO, synes at have negative konsekvenser. Dette skyldes, at den byrdefulde proces, og de økonomiske risici som VMO påtager sig, medfører, at vindmølleinvestorer muligvis vil betragte Danmark som en dårlig investeringsdestination.

---

[122] Dette er fastslået i Habitatdirektivet art. 6(3) samt Habitatbekendtgørelsen § 6, stk. 2.

[123] Der henvises til Vejledning om VVM i planloven, Miljø- og Planlægningsudvalget, 2008-2009, MPU alm. del Bilag 503, side 80: *"Hvis det allerede af konsekvensvurderingen i medfør af habitatreglerne fremgår, at et anlægsprojekt vil kunne skade et Natura 2000-område, eller der er tvivl herom, vil der ikke kunne tilvejebringes et kommuneplantillæg og meddeles VVM-tilladelse til anlægget medmindre der kan stilles vilkår, der effektivt afværger påvirkningen*".

[124] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 5. udgave (2021), 512.

Endvidere påpeges det, at det ses i retspraksis, såsom U 1970.667 V, at der tages hensyn til, hvilke omkostninger opretholdelsen af aftalen medfører.[125] I sagen vedr. adgangen til at ophæve en 25-årig fjernvarmekontrakt, lagde landsretten vægt på, at opretholdelsen medførte betydelige *omkostninger og gener* for forbrugeren.[126] I samme retning anføres, at opretholdelsen af salgsoptionen efter VE-lovens § 9, stk. 10, medfører betydelige omkostninger for VMO, herunder udgifter til bortsalg, mæglere, rådgivere, og risikoen for værdifald pga. konjunktursvingninger. Overtagelsen af ejendommen medfører desuden betydelige administrative gener. Dog påpeges det, at dommen blev afsagt til fordel for en forbruger, modsat VMO, som er erhvervsdrivende.

Derudover påpeges det, at formålet med VE-loven er at fremme vedvarende energi, ved at fjerne de hindringer, som opstår i forbindelse med etableringen af vindmølleparker.[127] I denne forbindelse anføres det, at VE-lovens § 9, stk. 10, og § 6 a, synes at være årsagen til en hindring i sig selv, da lovkonstruktionen påfører VMO væsentlige risici ved indgåelsen af salgsoptionerne. Pålægger man VMO at håndhæve salgsoptionsaftalen, trods vindmølleprojektet skal nedrives, synes dette altså stridende med lovgivers intention med VE-loven.

Dernæst påpeges det, at VMO's overtagelse af boligejendommene efter salgsoptionen, såfremt nedrivning er påkrævet, bliver væsentligt mere byrdefuld end antaget ved aftaleindgåelsen. Hensynet til forpligtelsens byrde tillægges generelt betydning i retspraksis – jf. f.eks. U 1963.429 H, hvor Højesteret vurderede, at det ville være for byrdefuldt for en bilkøber at forblive forpligtet til at overtage en bil, da bilkøber ikke havde bestået sin køreprøve og forudsætningen for købet dermed var bristet.[128] Som nævnt ovenfor bliver salgsoptionsaftalen betydeligt mere byrdefuld for VMO, såfremt formålet med salgsoptionsaftalen – opførelsen af vindmølleparken – bortfalder. I denne situation vil hele administrationen, og de direkte og indirekte udgifter forbundet med erhvervelsen muligvis blive så byrdefulde, at der kan argumenteres for, at det ikke er rimeligt at pålægge VMO dette, når VMO har handlet i god tro. Igen, bemærkes det dog, at dommen vedrørte

---

[125] Vestre Landsrets Dom af 12. maj 1970 i sagen 2244/1968, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen (U 1970.667 V).

[126] Som påpeget af Bryde Andersen, tages der hensyn til privates underlegne situation ved anvendelsen af forudsætningslæren, idet "*muligheden for at påberåbe sig svigtede forudsætninger som relevante er større for den private end for den erhvervsdrivende løftegiver*" – Grundlæggende aftaleret I, Gad forlag, 5. udgave (2021), side 455.

[127] Se pkt. 1.1.

[128] Østre Landsrets Dom af 11. december 1962 i sagen 224/1962, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen (U 1963.429 H)

en forbruger, og ikke en erhvervsdrivende, hvorfor det må antages, at hensynet stadig er relevant, men ikke skal tillægges helt så stor vægt som i forbrugerforhold.

Da der er stærke modstridende hensyn ved relevansvurderingen af, hvorvidt VMO i tilfælde af påbud om nedrivning af vindmølleprojektet kan kræve salgsoptionsaftalen uvirksom, er det afgørende, hvorledes naboen har handlet efter indgåelsen af salgsoptionsaftalen.

Ad. Naboens boligsituation

Har naboen indgået købsaftale/lejeaftale eller på anden måde fundet ny bolig, er der håndgribeligt bevis for, at naboen har indrettet sig på salgsoptionsaftalen. I denne forbindelse anføres det, at naboen tillige har afholdt udgifter i forbindelse med indgåelsen af en ny boligaftale – f.eks. tinglysningsudgifter, rådgiverudgifter, låneudgifter, depositum mm. Naboens handlinger og afholdte udgifter taler i denne forbindelse for, at naboen har handlet i tillid til aftalens eksistens. Henset, at VMO samtidig er den professionelle part med overlegen styrkeposition, ligesom at VMO har modtaget rådgivning og har erfaring med vindmølleprojekter, er det næppe på baggrund af relevansvurderingen rimeligt, hvis naboen bærer risikoen for forudsætningens bristen. Således konkluderes det, at hvis naboen har fundet ny bolig, så vil det efter en relevansvurdering ikke være muligt for VMO at kræve aftalen uvirksom som følge af VVM-tilladelsens ophævelse og påbud om nedrivning.

Imidlertid kan udfaldet være anderledes, såfremt naboen endnu ikke har fundet en ny bolig. I denne forbindelse påpeges det, at grundprincippet om, at gyldigt indgåede aftaler skal overholdes, altid bør vægtes tungt.[129] Ligeledes må det påpeges, at transaktionshensyn – *"at parterne skal tilsigte at gennemføre den transaktion"*[130] – taler for, at man i videst muligt omfang tilgodeser gennemførslen af salgsoptionen. Derudover synes ophævelsen af en aftale på dette stadie af byggeriet meget indgribende over for naboen, uanset, at denne endnu ikke har fundet en bolig, idet naboen har en berettiget forventning om salget, da VMO aktivt har valgt at påbegynde byggeriet.[131] Ovenstående momenter taler imod, at forudsætningslæren finder anvendelse, trods naboen ikke har en ny bolig.

[129] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 5. udgave (2021), side 59.

[130] Ibid., side 515.

[131] Ibid., side 512.

Omvendt påpeges det, at såfremt naboen endnu ikke har indgået aftale om ny bolig, når der udstedes påbud om nedrivning, så er skadevirkningen af ophævelsen af salgsoptionsaftalen begrænset. Herunder påpeges det, at naboen ikke har afholdt udgifter til kontraktforhandling eller flytteudgifter mv. Ligeledes har naboen ikke konkret forholdt sig til en ny bolig, eller handlet ud fra aftalens endelighed. Naboen har alene – psykologisk – indstillet sig på aftalens gennemførsel, men ikke handlet derpå. Dermed er det begrænset, hvor indgribende ophævelsen af salgsoptionsaftalen er for naboen. Sammenholdes denne mangel på handling med VMO's udgifter, byrder, gener, formålet med VE-loven samt mere samfundsøkonomiske hensyn, synes mest at tale for, at salgsoptionsaftalen kan gøres uvirksom, som følge af VMO's bristede forudsætninger.

På baggrund af ovenstående relevansvurdering konkluderes det, at det eneste tilfælde, hvor VMO kan kræve en salgsoption, uvirksom ved ophævelsen af byggeriets VVM-tilladelse efter byggeriet er påbegyndt, er, hvis der kræves fysisk lovliggørelse ved nedrivning, og naboen endnu ikke har indgået aftale om ny bolig. I øvrige tilfælde bør forudsætningslæren afvises som grundlag for ophævelse af salgsoptionen.

2.5.3.3. Vindmøllen er færdigbygget

Ad. Vindmøllebyggeriets status

Byggeriet er på dette tidspunkt så fremskredent, at det ikke kun er de frivillige aftaler indgået efter VE-lovens § 9, stk. 10, som skal vurderes, men også dem som VMO har pligt til at indgå efter VE-lovens § 6 a. Sidstnævnte aftale, kan først indgås efter byggeriets færdiggørelse, samt hvis der foreligger en taksationsafgørelse om salgsoptionens værdi, jf. VE-lovens § 7, stk. 1.

I denne fase har VMO afholdt alle etableringsudgifter til vindmølleprojektet, ligesom VMO er begyndt at betale løbende udgifter, herunder El tariffer. Ligeledes er vindmøllen begyndt at producere strøm, da dette er en forudsætning for, at taksationsmyndigheden kan træffe afgørelse, jf. VE-lovens § 7, stk. 1. Dette betyder, at VMO er begyndt at oppebære indtjening, ligesom naboens værditab er endegyldigt realiseret. Endelig medfører opførelsen af vindmøllebyggeriet også, at parterne har et håndgribeligt bevis på vindmølleprojektets endelige realisering.

Ad. Lovliggørelse

Med udgangspunkt i kommunens valg mellem retlig- og fysisk lovliggørelse, vil værdispilds- og proportionalitetsbetragtninger tale for, at kommunen søger at lovliggøre projektet retligt.[132] Imidlertid kan det ikke udelukkes, at kommunen kan være nødsaget til at kræve byggeriet ombygget eller i værste fald nedrevet, som følge af miljømæssige hensyn.

Som påpeget i pkt. 2.5.3.2, synes hverken retlig lovliggørelse eller fysisk lovliggørelse ved ombygning, at begrunde, at VMO kan kræve salgsoptionen uvirksom, som følge af VVM-tilladelsens ophævelse. Dette skyldes, at lovliggørelsen ikke hindrer driften eller eksistensen af vindmølleprojektet – om end i en anden form end ventet. Dette ændrer dog ikke på, at betingelserne for at kræve salgsoption efter VE-lovens § 6 a, stk. 1, som udgangspunkt stadigvæk er til stede, selv hvis der kræves ombygning.

Herefter er det kun, såfremt der er sket så alvorlig skade på miljøet, at miljøretlige hensyn begrunder, at der skal ske fysisk lovliggørelse ved nedrivning, at det bør overvejes, om salgsoptionsaftalen kan gøres uvirksom. Nedrivning må i denne forbindelse reserveres til de absolut mest sjældne tilfælde. I denne sammenhæng gør samme hensyn til VMO's byrder og gener ved gennemførelse af salgsoptionsaftalen, samt samfundsøkonomiske hensyn og formålet med VE-loven overfor hensynet til VMO's styrke og status som kommerciel part, modtagne rådgivning samt faglige ekspertise, sig gældende (se pkt. 2.5.3. Relevans). Imidlertid synes hensynsafvejningen ikke materielt eller væsentligt ændret efter byggeriets færdiggørelse, da parterne påføres de samme ulemper, hvorfor det afgørende, bliver hvorvidt naboens boligsituation kan begrunde aftalens uvirksomhed.

Ad. Naboens boligsituation

Har naboen fundet en ny bolig, må det på linje med tidligere relevansvurdering hvor byggeriet er påbegyndt, men ikke færdiggjort, anføres, at indrettelseshensyn, berettigede forventninger, naboens afholdte udgifter og den af VMO påtagne risiko ved at færdiggøre byggeriet trods indgivet klage, begrunder, at aftalen ikke kan gøres uvirksom. I denne situation, må VMO bære risikoen for at forudsætningen brister, da naboen har indrettet sig på aftalen og vindmøllen er begyndt at producere strøm, som genererer en indtjening for VMO.

[132] Revsbech, Karsten, m.fl. Forvaltningsret – Almindelige Emner, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 6. udgave (2016), side 455-456 og 267 f.

Det er dog ikke usandsynligt, at naboen ved VVM-tilladelsens ophævelse, og inden påbud om nedrivning af anlægget, ikke er fraflyttet sin bolig endnu. Dette er tilfældet, såfremt salgsoptionsaftalen indgås efter VE-lovens § 6 a, stk. 1, idet salgsoptionsaftalen først kan indgås *efter* at 1. kWh er produceret, og *efter* taksationsmyndigheden har truffet afgørelse om værdien.[133] Her kan der argumenteres for, at naboen endnu ikke har handlet i tillid til aftalens gennemførelse og derfor, at aftalen bør gøres uvirksom. Imidlertid synes det faktum, at 1) byggeriet er færdiggjort, og at VMO oppebærer indtjening, 2) at VMO har valgt at indgå aftalen uden betingelser, trods den indgivne klage, 3) at taksationsmyndigheden har truffet afgørelse om salgsoptionsaftalen, 4) at hele værditabet på ejendommen er realiseret, og 5) at naboen har en bestyrket berettiget forventning pga. færdiggørelsen, grundlag for at afvise, at aftalen gøres uvirksom. Dette skyldes, at generne er så markante for naboen, trods denne endnu ikke har fundet ny bolig, og at VMO har valgt at indgå aftalen ubetinget trods klagesagen, at udfaldet af relevansvurderingen ud fra en generel rimelighedsbetragtning bør være, at VMO bærer risikoen for at forudsætningen om VVM-tilladelsen brister.

2.6. Delkonklusion

På baggrund af analysen konkluderes det, at der er grundlæggende uhensigtsmæssigheder i samspillet mellem VE-loven og MVL, som påfører VMO væsentlige risici, når denne indgår salgsoptionsaftaler efter VE-loven. Årsagen til dette er, at salgsoptionen pga. VE-lovens og MVL's manglende synergi, kan blive formålsløs. Thorup Sletten sagen beviser, at den langstrakte behandlingstid hos kommune og klagenævn giver grobund for en sådan uheldig situation. Ligeledes illustrerer sagen, hvordan VMO bliver stillet i et kommercielt dilemma om, hvordan den ønsker at handle i klageperioden.

Dette stiller parterne i en uheldig situation, idet VMO pålægges en række økonomiske byrder og administrative gener, såfremt denne overtager ejendommene, alt imens vindmølleprojektet muligvis bliver mindre rentabelt eller i værste fald forsvinder pga. påbud om lovliggørelse.

Det inter-partes kontraktforhold mellem VMO og naboen er imidlertid ikke reguleret i VE-loven, og konsekvensen af den ophævede VVM-tilladelse må derfor afgøres i aftaleretten. I denne situation har analysen bevist, at hverken AFTL § 33, § 36 eller generelle principper om aftaleudfyldning er farbare veje, som besvarer problemformuleringen.

---

[133] VE-loven § 6 a, stk. 1, jf. § 7, stk. 1.

Således forlader løsningen sig på forudsætningslæren, der er et smidigt, men usikkert og uoverskueligt værktøj, som VMO kan påberåbe sig, for at gøre salgsoptionsaftalen uvirksom. Imidlertid viser analysen, at til trods for, at forudsætningen om VVM-tilladelsen er både væsentlig og kendelig for naboen, så kan VMO alene i to typetilfælde kræve sig løst af aftalen. Dette afgøres i relevansvurderingen på baggrund af tre afvejningsmomenter; 1) byggeriets status, 2) typen af lovliggørelse, og 3) naboens boligsituation ved ophævelsen.

På baggrund af disse afvejningsmomenter konkluderer analysen, at kun i det tilfælde, hvor byggeriet 1) ej er påbegyndt, og 2) byggetilladelsen annulleres, samt 3) naboen ikke har fundet ny bolig, kan VMO få succes med at påberåbe sig forudsætningslæren. Ligeledes vil VMO kunne kræve salgsoptionsaftalen uvirksom i den situation, hvor 1) byggeriet er påbegyndt, 2) der kræves fysisk lovliggørelse ved nedrivning, og 3) naboen ikke har fundet ny bolig. Sidstnævnte situation synes dog i praksis svært sandsynligt.

Tabel 1: Oversigt over udfaldet af relevansvurderingen under forudsætningslæren.

Byggeriets status ved ophævelse af VVM	Typen af lovliggørelse	Naboens reaktion	Udfald af relevansvurdering
Byggeri ej påbegyndt	Byggetilladelse ophæves	Ingen aftale	**Uvirksom**
Byggeri ej påbegyndt	Byggetilladelse ophæves	Aftale indgået	Aftalen fastholdes
Byggeri påbegyndt	Retlig lovliggørelse	Ingen aftale Aftale indgået	Aftalen fastholdes
Byggeri påbegyndt	Fysisk lovliggørelse (ombygning)	Ingen aftale	Aftalen fastholdes
Byggeri påbegyndt	Fysisk lovliggørelse (ombygning)	Aftale indgået	Aftalen fastholdes
Byggeri påbegyndt	Fysisk lovliggørelse (nedrivning)	Ingen aftale	**Uvirksom**
Byggeri påbegyndt	Fysisk lovliggørelse (nedrivning)	Aftale indgået	Aftalen fastholdes
Byggeri færdiggjort	Retlig lovliggørelse	Ingen aftale Aftale indgået	Aftalen fastholdes
Byggeri færdiggjort	Fysisk lovliggørelse (ombygning)	Ingen aftale Aftale indgået	Aftalen fastholdes
Byggeri færdiggjort	Fysisk lovliggørelse (nedrivning)	Ingen aftale Aftale indgået	Aftalen fastholdes

3. Løsninger på problemet?

3.1. Aftaleretlig løsning

Oplagt synes, at salgsoptionsaftalerne efter VE-lovens § 9, stk. 10 og § 6 a, stk. 1, indgås betinget, således at handlen først aktualiseres, når der er en endelig og upåklaget VVM-tilladelse.[134]

VMO kan således forbeholde sig VVM-tilladelsen i aftalen, hvorefter den eneste begrænsende faktor er AFTL § 36. Ligeledes bemærkes det, at VMO ifalder konciperingsrisiko, såfremt der opstår uklarheder om indholdet af aftalen, hvorfor VMO ved formuleringen af de forskellige betingelser, pålægges risici.[135] Ligeledes påpeges det, at brugen af et omfattende betingelseskatalog i salgsoptionsaftaler, kan have en negativ effekt, idet en privat borger næppe vil kunne overskue alle konsekvenser af en lang række betingelser.

Det bemærkes også, at trods, at salgsoptionsaftalen gøres betinget, så giver dette ikke et svar på, hvad der sker i perioden, hvor VVM-tilladelsen er påklaget, og indtil der træffes afgørelse. Dette leder stadigvæk til en uhensigtsmæssig reststilling, denne gang for naboen, som under perioden for klagesagsbehandlingen ikke har vished om, hvorvidt denne skal ud og finde ny bolig, og i stedet må forholde sig passiv. Samtidig skal naboen dog være parat til, at salgsoptionsaftalen meget hurtigt kan aktualiseres, såfremt Mfk afviser, at VVM-tilladelsen ophæves. Dette pålægger naboen uvished om sin fremtidige boligsituation. Dog bemærkes det, at VMO ved at betinge sig af en endelig og upåklaget VVM, lykkes med at fjerne risikoen som VMO påtager sig ved at indgå aftalerne tidligt i forløbet.

3.2. Regulatorisk løsning

Selvom VMO og naboen har mulighed for at betinge sig ud af de udfordringer som opstår, så illustrerer analysen, at det er risikabelt at indgå salgsoptionsaftaler efter VE-lovens bestemmelser. Hvis VMO ikke er opmærksom på at betinge sig af endelig og upåklaget VVM-tilladelse, kan lovgivningen derved påføre VMO betydelige negative konsekvenser. Derfor synes problemet at skulle løses direkte i lovgivningen, således at risikoen slet ikke opstår.

---

[134] Andersen, Mads Bryde, Grundlæggende aftaleret, Gad forlag, 5. udgave (2021), side 447.

[135] Madsen, Christian Frank og Kim Østergaard (2017). Nærmest til at bære risikoen i kontraktretten. Juristen, 2017 (2), side 35–43, side 41-42.

Herefter må løsningen på det regulatoriske problem, som er opstået som følge af de adskilte, og ukoordinerede processer ifm. VVM-tilladelse og salgsoptioner findes i lovgivningen. Til trods for, at VMO aftaleretligt kan gardere sig imod de negative konsekvenser, som opstår som følge af samspillet mellem VE-loven og MVL, synes det urimeligt at pålægge aftaleparterne risikoen forbundet med det mangelfulde lovgivningsarbejde, som bærer præg af manglende indsigt i de internt forbundne processer.

På baggrund af analysen i pkt. 2.3. forekommer det, at det er 8-ugers fristen i VE-lovens § 9, stk. 7, som er en del af årsagen til uhensigtsmæssigheden. Dette skyldes, at anmeldelsesfristen smhm. muligheden for at indgå salgsoptioner efter VE-loven § 9, stk. 10 samt § 6 a, bevirker, at aftalerne kan indgås *lang tid før*, at der overhovedet er sikkerhed om VVM-tilladelsens udstedelse, hvorvidt denne vil blive påklaget, samt klagesagens udfald.

Således kan en regulatorisk løsning på problemet være, at fristen for at anmelde et krav om salgsoption løber 4 uger efter udløbet af klagefristen under MVL § 51, stk. 1. Dog vil dette betyde, at såfremt VVM-tilladelsen påklages, så vil samme problem genopstå. Dog vil VMO på dette tidspunkt for indgåelsen af salgsoptioner have vished om risikoen for ophævelsen af VVM-tilladelsen idet den kender til klagen, inden der indgås salgsoptionsaftaler, modsat lovens nuværende udformning.

For at imødegå dette afledte problem, kan der indsættes en undtagelse til anmeldelsesfristen, sådan at 4-ugers fristen udskydes til at løbe 2 uger efter Mfk's endelige afgørelse foreligger, i tilfælde af en klagesag. Den forkortede frist på 2 uger begrundes i, at naboerne forudgående for fristens begyndelse har haft lang betænkningstid, ligesom der er et selvstændigt hensyn at tage til VMO's afklaring vedr. udgifterne til salgsoptionerne.

Ulempen ved dette er, at VMO meget sent i processen opnår vished om de beløb, den skal betale under salgsoptionsordningen. En løsning på dette er, at VMO laver en regnskabsmæssig henlæggelse af ejendomsværdien på de omfattede ejendomme. Det kan i denne forbindelse overvejes, om henlæggelsen alene skal svare til en relativ procentdel af alle ejendommes værdier, da det næppe er alle omfattede ejendomme, som vil kræve sig indløst ved salgsoption, men i stedet vælger at blive boende mod betaling af værditabserstatning, jf. VE-lovens § 6.

På denne måde får VMO ved henlæggelsen, mulighed for stadig at vurdere rentabiliteten af projektet, trods VMO senere i processen ved præcis, hvor meget der reelt skal bruges på salgsoptioner. Selvom denne løsning ikke er helt uden risiko, ligesom den påfører VMO ekstra byrder, synes dette, henset VMO's typiske virksomhed, omsætning og finansieringsmuligheder, ikke til lige så stor ulempe, som hvis VMO blev tvunget til at håndhæve salgsoptionsaftalen, efter det bagvedliggende projekt mister sit formål.

4. Konklusion og perspektivering

Det kan konkluderes, at retsvirkningerne for private parter i en salgsoptionsaftale efter VE-loven § 6 a eller VE-lovens § 9, stk. 10, hvis VVM tilladelsen ophæves under en klagesag, afhænger af resultatet af relevansvurderingen under forudsætningslæren. På baggrund af analysen ses det, at den konkrete retsvirkning er, at VMO som hoveregel er bundet af salgsoptionsaftalerne indgået efter VE-loven, også efter VVM-tilladelsen ophæves i en klagesag. Der gøres dog to undtagelser til dette udgangspunkt:

1. Såfremt VVM-tilladelsen ophæves inden byggeriet er påbegyndt, tilladelsen helt annulleres, og naboen ikke har fundet ny bolig, og
2. Såfremt VVM-tilladelsen ophæves efter byggeriet er påbegyndt, der kræves nedrivning af projektet, og naboen ikke har fundet en ny bolig.

Analysen og diskussionen af retsvirkningerne ved ophævelsen af en VVM-tilladelse i relation til salgsoptioner indgået efter VE-loven, er funderet i en analyse- og anvendelse af VE-loven, aftaleloven, retspraksis, lovforarbejder, og retsgrundsætninger.

Undersøgelsen af klagenævnspraksis belyste, at det jævnligt ses, at VVM-tilladelsen til et projekt ophæves undervejs i byggeriet. Sammenholdes dette faktum med, at VE-loven og MVL er miskonstrueret, giver det anledning til uhensigtsmæssigheder i processen for indgåelse af salgsoptionsaftaler efter VE-lovens § 9, stk. 10 og § 6 a. Uhensigtsmæssigheden opstår idet, salgsoptionsaftaler efter VE-lovens § 9, stk. 10, kan indgås *inden*, at der kan indgives klage over VVM-tilladelsen. Ligeledes tillægges en klage ofte ikke opsættende virkning i praksis, med den konsekvens, at vindmøllebyggeriet kan færdiggøres, og at VMO dermed kan tvinges til at indgå salgsoptioner efter VE-lovens § 6 a, såfremt VMO (helt legalt) vælger at påbegynde-, forsætte- og færdiggøre vindmøllebyggeriet, inden der foreligger afgørelse i VVM-klagesagen.

Det er tydeligt, at lovgivningen forøger tvivl om salgsoptioner efter VE-lovens § 6 a, og § 9, stk. 10's forsatte eksistens i de tilfælde, hvor VVM-tilladelsen ophæves under en klagesag. I analysen blev det konstateret, at hverken AFTL § 33 og § 36 eller principper om aftaleudfyldning fremkommer med et svar på problemstillingen. Dermed, fastslås det, at eneste mulighed, VMO kan benytte for at gøre salgsoptionsaftalen uvirksom, er forudsætningslæren.

Om end det gøres gældende, at VMO's forudsætning om opretholdelse af VVM-tilladelsen som basis for realiseringen af vindmølleprojektet er både væsentlig og kendelig, bliver relevansvurderingen afgørende. I denne forbindelse skal der ske en afvejning af en række grundlæggende aftaleretlige hensyn, herunder (i) naboens tillid til aftalen, (ii) berettigede forventninger og indrettelseshensyn, (iii) VMO's status som kommerciel part samt (iv) VMO's pligt til at forudse risici, hvilket taler til naboens fordel for at opretholde salgsoptionen. Imidlertid skal disse hensyn opvejes imod (i) hensynet til VMO's gode tro og manglende skyld, (ii) økonomiske risici, (iii) formålet med VE-loven, (iv) hensynet til den byrde som VMO pålægges, når denne mister sin kommercielle interesse i at overtage boligejendommene, samt (v) hensynet til, at salgsoptionsordningen udgør en lovfæstet pligt til at overtage ejendommene. Det kan derfor synes urimeligt, såfremt VMO tvinges til at overtage ejendomme, hvis vindmølleprojektet ikke realiseres i den påtænkte form.

Samtidig er det klart, at der findes løsninger på problemstillingen. Først og fremmest kan parterne beslutte, at salgsoptionen efter VE-lovens § 6 a, eller § 9, stk. 10, betinges af en endelig og upåklaget VVM-tilladelse. Imidlertid leder dette til, at uhensigtsmæssigheden i loven overvæltes på naboen. Derfor synes problemet i stedet at skulle løses i selve lovgivningen, hvor der lægges op til en udskydelse og ændring af anmeldelsesfristen for indgåelse af salgsoptioner i VE-lovens § 9, stk. 7.

Sideordningen af processerne om VVM-tilladelse, klagesager og indgåelsen af salgsoptionsaftalerne påfører VMO betydelige risici, som selvsagt er uhensigtsmæssige for fremme af vedvarende energi i Danmark. Således synes et af de initiativer, som er ment til at fremme væksten og tempoet for den grønne omstilling at have negative konsekvenser for selvsamme. VE-lovens nuværende udfordring bærer således præg af et komplekst lovsammenspil mellem planretten, miljøretten og aftaleretten, som har et fælles formål om at styrke den grønne omstilling i Danmark. Imidlertid er der gennem analysen konstateret en række svagheder ved processen for at opnå tilladelse til et vindmølleprojekt sammenholdt med den (pligtmæssige) overtagelse af boligejendomme ved

salgsoption efter VE-loven, hvorfor disse vanskelige sammenhænge har behov for en dybere udredning. Problemstillingen vedr. salgsoptionernes forsatte eksistens er dermed også udslag af mindre-elegant lovgivningsarbejde, hvorfor resultaterne af analysen bør give anledning til yderligere overvejelser om, hvorvidt VE-lovens salgsoptionsordning bør ændres.

Der gøres samtidig en bemærkning til lignende problemstillinger. Opgavens fokus er på VVM-tilladelser, men det påpeges, at samme problemstillinger synes at opstå i forbindelse med udstedelse af lokalplan, SMV-vurdering og byggetilladelse til projektet, hvilket blot understreger risiciene forbundet med indgåelsen af salgsoptioner. Ligeledes påpeges det, at analysen har fokuseret på vindmølleprojekter. Imidlertid dækker VE-loven § 6 a og § 9, stk. 10 også over solcelleanlæg, hvorfor den samme problemstilling er relevant i forhold til disse. Endelig påpeges det, at lignende tidsfrister gælder i relation til bestemmelsen i VE-loven § 6, stk. 1, om værditabserstatning, hvorfor analysen og betragtningerne om behov for lovmæssig handling også er relevant i forbindelse med værditabserstatning.

6. Litteraturliste og bilagsoversigt

Bilagsoversigt:

Bilag	Navn
Bilag 1	Overblik over processen i MVL og processen i PL
Bilag 2	FIGUR 1 – De to processer i et tidsmæssigt forløb
Bilag 3	FIGUR 2 - Processen efter der indgives en klage uden opsættende virkning, og efterfølgende ophævelse af VVM-tilladelsen

Love:

- Aftaleloven. (2016, LBK nr. 193 02/03/2016). *Bekendtgørelse af lov om aftaler og andre retshandler på formuerettens område*. Justitsministeriet. (https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2016/193).
- Lov om fremme af vedvarende energi. (2021, LBK nr. 1791 af 02/09/2021). *Bekendtgørelse af lov om fremme af vedvarende energi*. Klima-, energi- og forsyningsministeriet (https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/1791).
- Miljøvurderingsloven. (2023, LBK nr. 4 af 03/01/2023). *Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)*. Miljøministeriet. (https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2021/1791).

Bekendtgørelser:

- Habitatbekendtgørelsen. (2016, nr. 926 af 27/06/2016). Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. *Miljøministeriet.* (https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2016/926#id75f835dd-10b9-4e7a-98dc-071a9910ff1a).
- Mfk's forretningsorden. (2017, LBK nr. 131 30/01/2017). *Bekendtgørelse om forretningsorden for Miljø- og fødevareklagenævnet*. Miljø- og fødevareministeren. (https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2017/131).

EU-lovgivning:

- Habitatdirektivet. (1992, L 206 af 22/07/1992). *Direktiv 43/92 EØF om Bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter med senere ændringer*. Europa-Parlamentet og rådet. (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/ALL/?uri=CELEX%3A31992L0043).
- VVM-direktivet. (2011, L26/1 af 13/12/2011). *Direktiv om vurdering af visse offentlige og private projekters indvirkning på miljøet*. Europa-Parlamentet og Rådet. (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/?uri=celex%3A32011L0092).

Lovforarbejder:

- Forarbejder til lov om fremme af vedvarende energi, 2019: Folketingstidende 2019-2020, L 114, Bilag 1, Høringsnotat.
- Forarbejder til lov om fremme af vedvarende energi, 2014: Folketingstidende 2019-2020, tillæg A, L 114 som fremsat.
- Forarbejder til aftalelovens § 36, 1994: Folketingstidende, 1994-1995, L 27 som fremsat.

Offentlige retsakter:

- Jammerbugt Kommune, 27. september 2018, Lokalplan nr. 03-001, Vindmøller, Thorup Sletten, Gøttrup med tilhørende VVM-rapport.
- Vesthimmerlands Kommune, 20. september 2018, kommuneplantillæg nr. 09-316-49 til kommuneplan 2009 og lokalplan 1065, Vindmøller, Thorup Sletten, med tilhørende VVM-rapport.

Vejledninger:

- Habitatvejledningen, Miljøstyrelsen, Vejledning nr. 48, 20. december 2020 (https://www2.mst.dk/Udgiv/publikationer/2020/12/978-87-7038-248-9.pdf).
- Vejledning om VVM i planloven, Miljø- og Planlægningsudvalget, 2008-2009, MPU alm. del Bilag 503 (https://www.ft.dk/samling/20081/almdel/mpu/bilag/503/670836.pdf).

Retspraksis:

Danske domstole:

- Østre Landsrets Dom af 11. december 1962 i sagen 224/1962, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen (U 1963.429 H).

- Vestre Landsrets Dom af 12. maj 1970 i sagen 2244/1968, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen (U 1970.667 V).
- Højesterets dom af 16. oktober 1996 i sagerne I 142/1994 og I 160/1994, offentliggjort i Ugeskrift for retsvæsen (U 1996.1625 H).
- Højesterets Dom af 22. december 1999 i sagen I 160/1997, offentliggjort i Ugeskrift for retsvæsen (U 2000.656 H).
- Højesterets Dom af 4. januar 2002 i sagen II 420/200, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen (U 2002.706 H).
- Højesterets Dom af 14. februar 2002 i sagen II 461/1999, offentliggjort i Ugeskrift for retsvæsen (U 2002.1030 H).
- Vestre Landsrets Dom af 18. december 2014 i sagen B-0220-13, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen (U 2014.1009 V) og Tidsskrift for bolig- og byggeret (TBB 2014.198)
- Højesterets Dom af 11. november 2020 i sagen 180/2019, offentliggjort i Ugeskrift for Retsvæsen (U 2021.455/2 H).

EU-domstolen:

- Dom af 10. april 1984, *Von Colson*, C-14/83, EU:C:1984:153
- Dom af 7. november 2018, *Holohan m.fl.*, C-461/17, EU:C:2018:883
- Dom af 25. juni 2020, *A m.fl. (Vindmøller i Aalter og Nevele)*, C-24/19, EU:C:2020:143
- Dom af 10. november 2022, *AquaPri*, C-278/21, EU:C:2022:383.

Administrative afgørelser:

- Planklagenævnets afgørelse af 9. marts 2021, i sag 19/00752, 19/00751, 19/00747 og 19/09917, offentliggjort i Miljøretlige afgørelser og domme (MAD 2021.172).
- Planklagenævnets afgørelse af 25. juni 2021, i sagerne j.nr. 20/05489, 20/05490, 20/5491, 20/06605, 20/07477 og 20/07926, offentliggjort på Miljøretlig Forskningsportal (MRF 2021-170).
- Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af 31. maj 2021, i sagerne 18/05486, 18/08574, 18/08575, 18/08576 og 18/08578, offentliggjort på Miljøretlig Forskningsportal (MRF 2021.183).
- Planklagenævnets afgørelse af 15. marts 2013, i sag 12/705, offentliggjort i Miljøretlige afgørelser og domme (MAD 2013.374).

Juridisk litteratur:

- Anders Ørgaard og Hans V. Godsk Pedersen, Almindelig kontraktsret, Djøf forlag, 5. udgave (2020).
- Carsten Munk-Hansen, Fast Ejendom I – Overdragelsen, Djøf forlag, 3. udgave, (2023).
- Henry Ussing, Bristede forudsætninger, G. E. C. Gads Forlag (1918).
- Henry Ussing, Aftaler på formuerettens område, Gad forlag, 3. udgave (1950).
- Julius S.V. Lassen, Haandbog i Obligationsretten, almindelige Del, Gad forlag, 2. udgave (1908).
- Karsten Revsbech, m.fl. Forvaltningsret – Almindelige Emner, Jurist- og Økonomforbundets forlag, 6. udgave (2016).
- Lennart Lynge Andersen, Kommenteret aftalelov, Jurist- og økonomforbundets forlag, 5. udgave (2005).
- Lennart Lynge Andersen og Palle Bo Madsen, Aftaler og Mellemænd, Karnov Group, 6. udg. (2012).
- Lennart Lynge Andersen & Palle Bo Madsen, Aftaler og mellemmænd, Karnov Group, 8. udgave (2022).
- Mads Bryde Andersen, Grundlæggende Aftaleret, Gad Forlag, 5. udgave (2021).
- Mads Bryde Andersen, Grundlæggende Aftaleret, Gad Forlag, 3. udgave (2008).
- Palle Bo Madsen, Aftalefunktioner, Jurist- og Økonomiforbundets forlag, 2. udg. (1983).
- Palle Bo Madsen, Vildfarelser, forudsætninger og billighed, Århus Universitet – Institut for Privatret (1981).
- Peter Blume, Retssystemet og juridisk metode, Djøf forlag, 4. udgave (2020).
- Peter Pagh-Rasmussen, Fast Ejendom – Regulering og køb, Karnov Group A/S, 4. udgave (2022).
- Stig Jørgensen, Foreløbig redegørelse om formuerettens generalklausuler, Schultz forlag, 1. udgave (1974).

Juridisk artikler:

- Christian Frank Madsen og Kim Østergaard (2017). Nærmest til at bære risikoen i kontraktretten. Juristen, 2017 (2), side 35–43.
- Peter Pagh. (2016). Vildledende statslig vejledning om bortfald af byggetilladelse, Tidsskrift for Miljø, (9), side 319-328.

- Peter Pagh-Rasmussen. (2019). Fysisk eller retlig lovliggørelse, når et projekt er etableret i modstrid med habitatdirektivets krav til Natura 2000 beskyttelse – og ansvar for genopretning: - med kommentarer til ophævelse af VVM-tilladelse til kystbeskyttelse i Jyllinge Nordmark og lovliggørende miljøgodkendelse af Fynsværket. Tidsskrift for Miljø, (5), 157-166.
- Peter Pagh-Rasmussen, Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af. 9. marts 2021 (j.nr. 19/00745, 19/00746 og 18/09916) med resumé, Miljøretlig forskningsportal, MRF 2021.121.
- Peter Pagh-Rasmussen, Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse af. 9. marts 2021 (j.nr. 19/00745, 19/00746 og 18/09916) med kommetarer, Miljøretlig forskningsportal, MRF 2021.65.
- Peter Pagh-Rasmussen. (2020). EU-rettens forrang: miljøvurdering og gyldighed af bekendtgørelser og tilladelser – efter dom i C-24/19 om Flanderns vindmøllebekendtgørelse og cirkulære. Juristen, (5), 206-215.
- Peter Pagh-Rasmussen. (2020). EU-dom i C-461/17: Habitatvurderinger kan ikke pålægges ansøger. Tidsskrift for miljø, (1), 3-10.

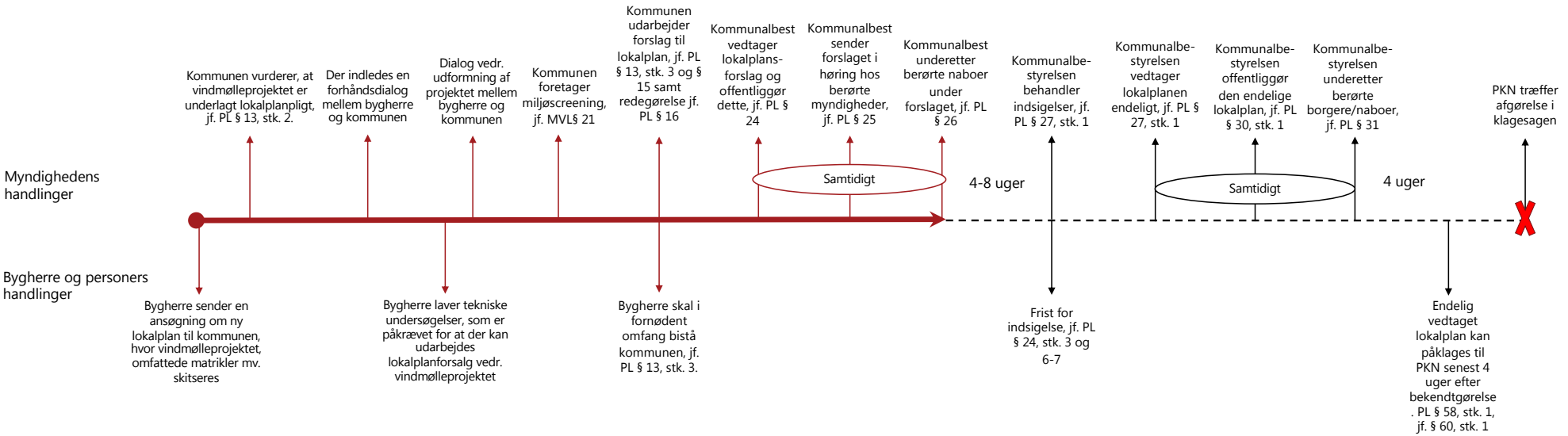
Artikler og hjemmesider:

- Christoffer Fode, m.fl., "*Ophævelse af plangrundlaget for Danmarks største vindmøllepark"*, Nyhed, Gorrissen Federspiel, besøgt 19. oktober 2023, tilgængelig på: https://gorrissenfederspiel.com/ophaevelse-af-plangrundlaget-for-danmarks-stoerste-vindmoellepark/, tilgået 10. december 2023.
- Energistyrelsen, Vindmøllekort, januar 2023, Vindkraftanlæg i Danmark, tilgængelig på: https://energi-data.maps.arcgis.com/apps/dashboards/1110f160c6844e4785e4c739b38acf85, tilgået 10. december 2023.
- Vindpark Thorup-Sletten, Eurowind Energy, 1. marts 2020, Nyt fra Mølleområdet, tilgængelig på: https://www.vindparkthorup-sletten.dk/status/nyt-fra-moelleomraadet/, tilgået 5. december 2023.
- Vindpark Thorup-Sletten, Eurowind Energy, 1. marts 2020, Lovliggørelse af projektet, tilgængelig på: https://www.vindparkthorup-sletten.dk/status/lovliggoerelse-af-projektet/, tilgået 5. december 2023.

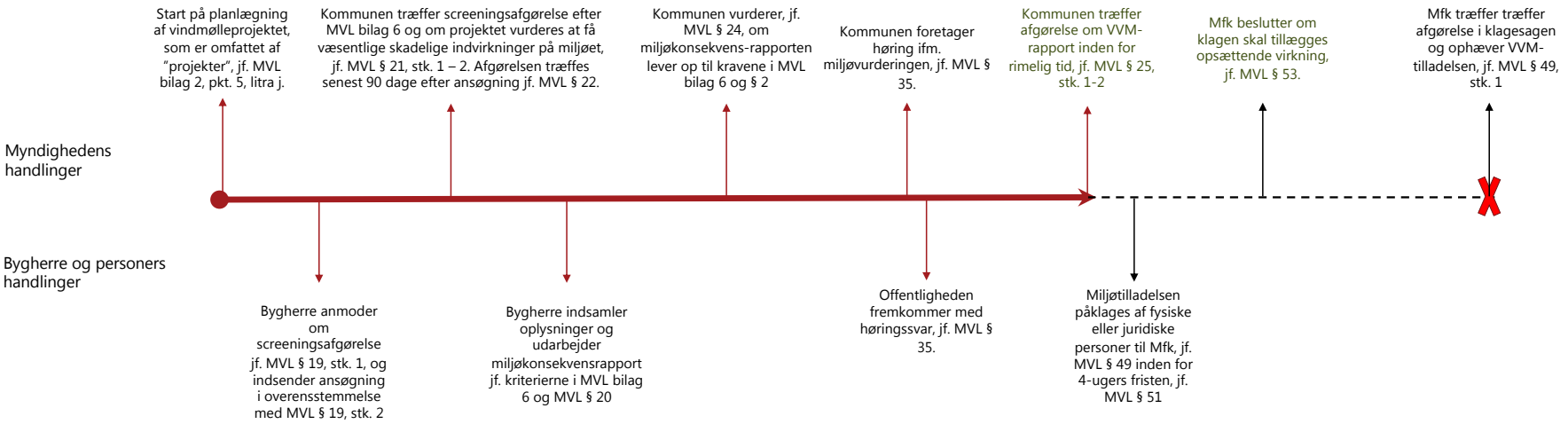
- Miljøstyrelsen, EU's Habitatdirektiver, No Date, Habitatdirektivet, tilgængelig på: https://mst.dk/erhverv/rig-natur/naturbeskyttelse/international-naturbeskyttelse/eus-natur-beskyttelsesdirektiver, tilgået 5. december 2023.

Bilag 1: Overblik over processen i MVL og i PL

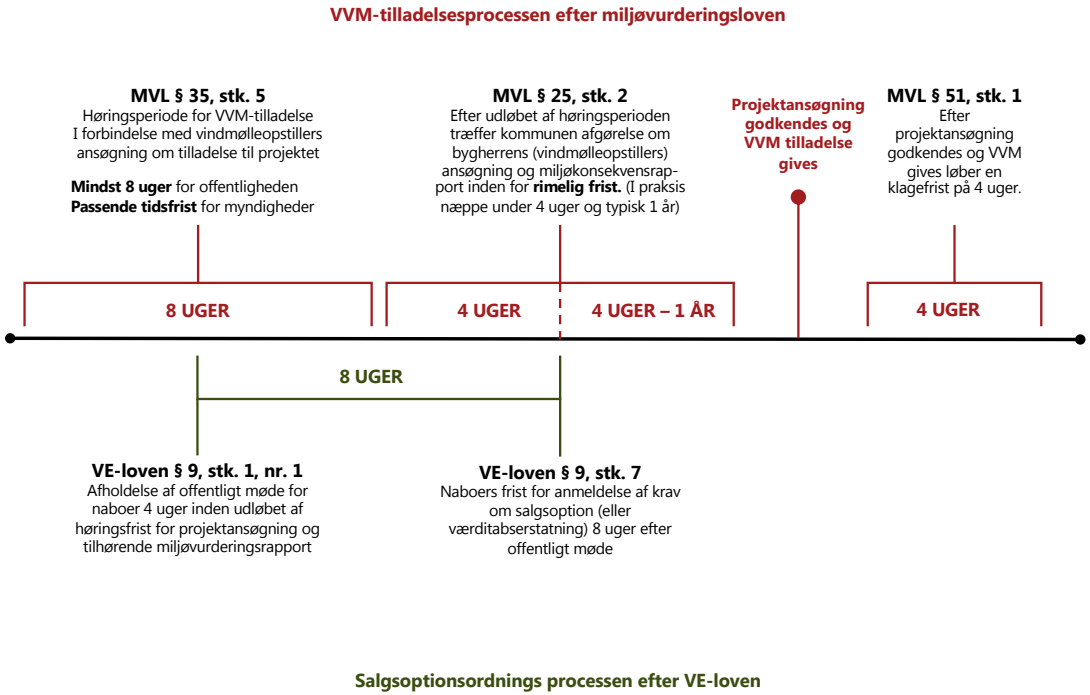
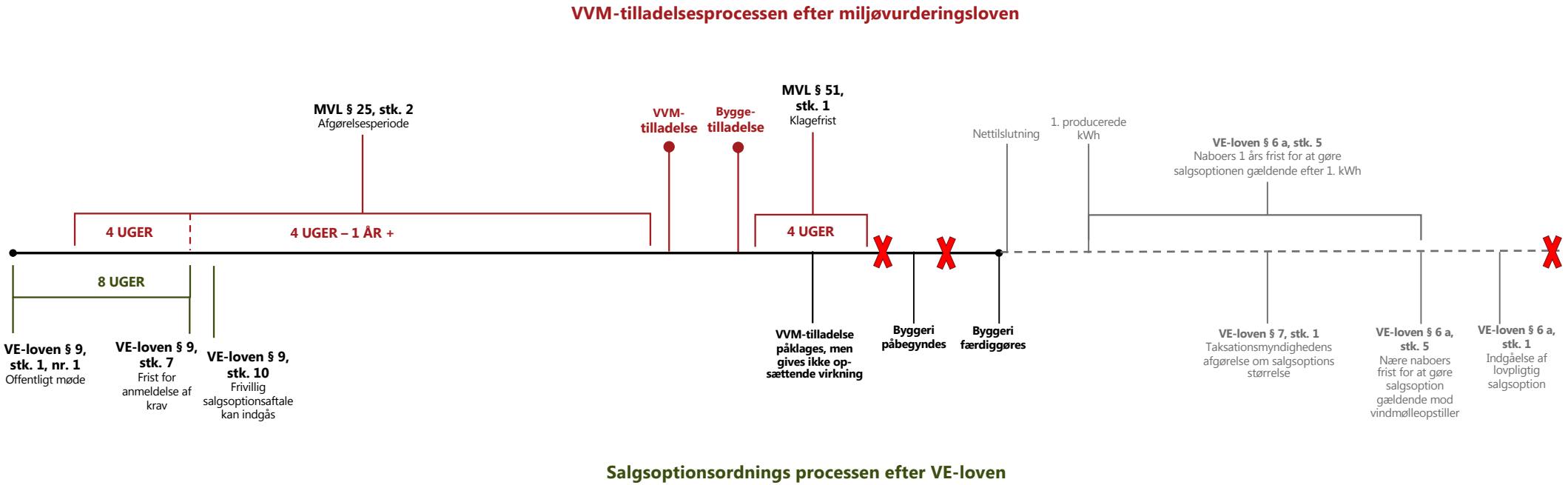
Lokalplansprocessen for vindmølleprojekter under Planloven



VVM-tilladelsesprocessen for vindmølleprojekter under miljøvurderingsloven



Bilag 2: FIGUR 1 – De to processer i et tidsmæssigt forløb



Bilag 3: FIGUR 2 - Processen efter der indgives en klage uden opsættende virkning, og efterfølgende ophævelse af VVM-tilladelsen