

# Lejekontrakt

Prøvetinglysning - Tinglysning er ikke gennemført



---

**Ejendom:**

Adresse: Bur Kirkevej 1  
7570 Vemb  
Landsejerlav: Bur By, Bur  
Matrikelnummer: 0001d

---

**Udlejer:**

Navn: VESTFORSYNING ERHVERV A/S  
Nupark 51  
7500 Holstebro  
Cvr-nr.: 26350697

---

**Lejer:**

Navn: Vestforsyning Vind A/S  
Nupark 51  
7500 Holstebro  
Cvr-nr.: 38774719

---

**Påtaleberettiget:**

Navn: RINGKJØBING LANDBOBANK. AKTIESELSKAB  
Torvet 1  
6950 Ringkøbing  
Cvr-nr.: 37536814

---

**Påtaleberettiget:**

Navn: Vestforsyning Vind A/S  
Nupark 51  
7500 Holstebro  
Cvr-nr.: 38774719

---

**Myndighed:**

Navn: Holstebro kommune  
Kirkestræde 11  
7500 Holstebro  
Cvr-nr.: 29189927

---

**Servitut tekst:**

JORDLEJEAFTALE  
1. Rådighed - Placering af vindmølle m.v.  
1.1 Bruger tillægges eksklusiv brugsret til Ejendommen som nævnt nedenfor.

1.2 Brugsretten omfatter delnr. 1-6 af matr.nr. 1d Bur By, Bur (Ejendommen), der er under udstykning. På det som bilag 1.2 vedhæftede rids fra landinspektør Niels Jacob Stampe, GEO Partner af 30. oktober 2017, er omfang og beliggenhed af Ejendommen nærmere angivet.

1.3 Arealet af Ejendommen udgør ca. 8.800 m<sup>2</sup>. Bruger er forpligtet til at acceptere afvigelser i arealet i forbindelse med endelig opmåling.

## 2. Ejendommens anvendelse og overtagelsesstand

2.1 Ejendommen skal anvendes til opstilling og drift af 6 stk. vindmøller med hertil hørende installationer såsom teknikhus, transformatorstation, eltavler og lignende installationer til brug for møllernes drift.

2.2 Grundejer accepterer et vingeoverslag over omkringliggende arealer på op til 50 meter. Deklaration med ret til vingeoverslag vedlægges som Bilag 2.2. Deklarationen tinglyses med prioritet forud for al pantegæld på delnr. 1-7 af matr.nr. 1d Bur By, Bur samt matr.nr. 1ac Falsig by, Navr.

2.3 Ejendommen må ikke anvendes til andet formål end drift af vindmøller.

2.4 Bruger er ansvarlig for, at vindmøllerne opføres og drives i overensstemmelse med offentlige forskrifter. Såfremt der stilles ændrede eller yderligere krav fra en offentlig myndighed, er Bruger ansvarlig for, at disse krav opfyldes og i denne forbindelse, at de nødvendige tilladelser indhentes.

2.5 Bruger er ansvarlig for forureningsskader på Ejendommen.

2.6 Ejendommen overtages, som den er og forefindes, og som besat af Bruger med den på Ejendommen værende beplantning.

## 3. Færdselsret - adgangsveje og kranvendeplasser

3.1 Bruger har ret til at anlægge adgangsveje og kranvendeplasser på Ejendommen.

## 4. Kabelfremføring

4.1 Mellem de enkelte vindmøller, der er beliggende på forskellige matrikelnumre, jf. punkt 1.2, er Bruger berettiget til at nedgrave interne el-, fiber- og telekabler til tilslutning af vindmøllerne m.v. til elforsynings-selskabets opsamlingspunkt. Illustration af kablernes forventede beliggenhed fremgår af bilag 4.1.

4.2 Kablerne nedgraves i 0,9 meters dybde eller dybere.

4.3 Den til enhver tid værende ejer af delnr. 7 af matr.nr. 1d Bur by, Bur er forpligtet til at tåle og iagttage følgende indenfor et område af et 2 meter bredt bælte omkring de i pkt. 4.1 nævnte nedgravede kabler:

4.4 Bruger er berettiget til adgang med henblik på reparation og tilsyn med kablerne.

4.5 Arealet må udnyttes til dyrkning af landbrugsafgrøder samt behandles med normale markredskaber ned til 70

centimeters dybde.

4.6 Hegnspæle og lignende må ikke placeres dybere end 70 cm.

4.7 Ved andet arbejde i nærheden af kablerne, f.eks. dræning, opførsel af bygninger og de dermed forbundne jordarbejder, hvorved der kan være fare for en beskadigelse af kablerne, er ejeren af delnr. 7 af matr.nr. 1d Bur by, Bur forpligtet til at give Bruger et skriftligt varsel på mindst 8 dage, således at Bruger kan foretage nødvendige foranstaltninger til sikring af kablerne.

4.8 Bruger er berettiget til at overlade dele af arbejdet og rettigheder omfattet af pkt. 4.4 til 3. mand, herunder elforsyningselskabet.

4.9 Grundejeren foranlediger og bekoster, at der med prioritet forud for al pantegæld tinglyses særskilt deklARATION på matr.nr. 1d Bur by, Bur, til sikring af Brugers ret i henhold til nærværende punkt 4. Deklarationen vedlægges som Bilag

4.9. Bruger foranlediger og bekoster, at der til brug herfor udarbejdes kortmateriale mv. af en landinspektør, der angiver den endelige placering af kablerne, jf. punkt 4.1.

## 5. Overdragelse - Afståelsesret

5.1 Bruger har ret til at lade en anden bruger indtræde i Jordlejeaftalen i stedet for Brugeren, således at den indtrædende bruger indtræder i samtlige pligter og rettigheder i henhold til Aftalen, og således at Bruger i det hele frigøres på nedenstående betingelser, jf. punkt 5.2.

5.2 Der kan alene ske afståelse af Jordlejeaftalen, såfremt indtrædende bruger samtidig erhverver de på Ejendommen værende møller af Bruger. Bruger i henhold til nærværende Jordlejeaftale samt ejer af møllen skal således til enhver tid være identiske.

5.3 Bruger har hverken helt eller delvist ret til fremleje.

5.4 Såfremt Bruger er i restance overfor Grundejer eller Grundejer har fået dom på et andet krav overfor Bruger, er Grundejer berettiget til at kræve, at sådan restance/fastslået krav betales i forbindelse med afståelsen.

## 6. Pantsætning mv.

6.1 Bruger er berettiget til at belåne de på Ejendommen opførte vindmøller og øvrige bygninger samt tekniske anlæg, ligesom Bruger er berettiget til at lade et salg- og pantsætningsforbud tinglyse herpå. Såfremt der sker belåning, gælder pkt. 6.2-6.3.

6.2 Så længe lån ydet af långiver eventuelt måtte indestå tinglyst i de på Ejendommen opførte bygninger eller der er tinglyst et salg- og pantsætningsforbud på disse, kan Brugers misligholdelse af nærværende aftale ikke gøres gældende som ophævelsesgrund for nærværende aftale, forinden långiver/den påtaleberettigede i henhold til salgs- og pantsætningsforbuddet er underrettet om misligholdelsen, og

der derefter er forløbet 45 dage, uden at misligholdelsen er afhjulpet ved långivers, den påtaleberettigede i henhold til salgs- og pantsætningsforbuddet eller Brugerens foranstaltning.

6.3 Ændringer i Jordlejeaftalen kan kun ske med samtykke fra påtaleberettigede i henhold til eventuelt tinglyst salgs- og pantsætningsforbud i Ejendommen og/eller med samtykke fra långiver med tinglyst sikkerhed samt Ringkøbing Landbobank, sidstnævnte alene indtil der er tinglyst salgs- og pantsætningsforbud.

## 7. Retablering og sikkerhedsstillelse

7.1 Ved brugsrettens ophør, uanset årsag, er Bruger forpligtet til at tilbagelevere Ejendommen ryddet for vindmøller og tilhørende anlæg, herunder transformatorstationer og kabler, grus og sand samt at planere jorden. Fundament bortfjernes alene til en dybde af 1 meter, men alt sand og grus skal fjernes. Ejendommen skal efterfølgende behandles således, at den igen kan drives jordbrugsmæssigt, bl.a. at jorden har landbrugskvalitet.

7.2 I henseende til veje, kranvendepladser og kabler er Bruger forpligtet til at fjerne disse, herunder alt sand og grus samt planere jorden, således at denne herefter igen kan drives jordbrugsmæssigt, bl.a. at jorden har landbrugskvalitet.

7.3 De i pkt. 7.1 og 7.2 anførte foranstaltninger og forpligtelser skal være gennemført af Bruger og for Brugerens regning senest 3 måneder efter vindmølle driftens ophør.

## 8. Vederlag

8.1 Den årlige leje for samtlige Brugerens rettigheder efter Jordlejeaftalen udgør DKK 2.008.000 ekskl. moms, der betales kvartalsvis forud i lejeperioden, første gang den 1. januar 2018 og herefter hvert kvartal hhv. den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Den årlige leje reguleres hvert år den 1. januar med stigningen i nettoprisindekset. Lejen reguleres første gang den 1. januar 2019. Reguleringen sker med stigningen i nettoprisindekset fra oktober til oktober måned de to foregående år. Første gang lejen reguleres pr. 1. januar 2019 vil den pr. 31. december 2018 gældende leje således blive forhøjet med stigningen i nettoprisindekset fra oktober 2017 til oktober 2018.

## 9. Vedligeholdelse

9.1 Al pasning og vedligeholdelse af Ejendommen påhviler Brugerens.

9.2 De i pkt. 3 nævnte veje, kranvendepladser m.v., såvel eksisterende som nyanlagte vedligeholdes af Brugerens. Brugerens skal sikre, at veje og kranvendepladser til enhver tid er i velvedligeholdet stand. Brugerens vedligeholder endvidere selv kabler og alle øvrige installationer, jf. pkt. 4.

## 10. Erstatning til naboer m.v.

10.1 Bruger afholder alle udgifter til eventuelle erstatninger til vindmøllernes naboer m.v., som måtte kunne gøre erstatningskrav gældende som følge af opstillingen af vindmøllerne, herunder med hjemmel i "Bekendtgørelse om værditab på fast ejendom ved opstilling af vindmøller".

10.2 Grundejer frafalder ethvert erstatningskrav som følge af ulemper ved vindmøllerne.

10.3 Eventuelle begrænsninger i driften af vindmøllen, herunder men ikke begrænset til nedsat produktion som følge af overholdelse af krav til støj og skyggekast, er Grundejer uvedkommende.

## 11. Brugers ændringer

11.1 Bruger er berettiget til at foretage enhver ændring, omdisponering, nedrivning eller udvidelse af vindmøllerne med hertil hørende anlæg, inklusive at udskifte vindmøllerne, herunder til vindmøller med øget effekt.

11.2 Bruger har ansvaret for, at enhver ændring, omdisponering eller udskiftning af vindmøller og andre tekniske anlæg overholder de til enhver tid fastsatte offentlige krav og sørger selv for indhentelse af enhver fornøden offentlig tilladelse eller godkendelse.

11.3 Det ovenfor anførte gælder, uanset om ændring, omdisponering eller udskiftning er en følge af offentligt påbud eller Brugers eget initiativ.

## 12. Tinglysning m.v. samt omkostninger

12.1 Nærværende aftale tinglyses med virkning for nuværende og fremtidige ejere af Ejendommen med prioritet foran al pantegæld med respekt af alle de på Ejendommen på tidspunktet for indgåelse af nærværende Aftale allerede tinglyste servitutter. En eventuel påtaleberettiget i henhold til tinglyst salgs- og pantsætningsforbud i Ejendommen kan tilsvarende angives som påtaleberettiget i relation til Jordlejeaftalen. Endvidere angives Bruger som påtaleberettiget, ligesom Ringkøbing Land-bobank angives som påtaleberettiget, da det er aftalt, at der skal tinglyses et salgs- og pantsætningsforbud med påtaleret for Ringkøbing Landbobank i forlængelse af indgåelse af Jordlejeaftalen. I forbindelse med aflysning af salgs- og pantsætningsforbuddet er den påtaleberettigede forpligtet til samtidig at tiltræde aflysning af påtaleretten i henhold til Jordlejeaftalen.

12.2 Grundejer er forpligtet til at underskrive alle dokumenter, som er nødvendige i forbindelse med ovennævnte tinglysninger.

12.3 Hver Part afholder egne omkostninger og udgifter i forbindelse med indgåelse af Jordlejeaftalen, herunder honorarer til finansielle og juridiske rådgivere.

12.4 Bruger afholder alle udgifter, herunder tinglysningsafgifter, i forbindelse med Aftalens lysning tillige med omkostninger til landinspektør.

### 13. Aftaleperiode

13.1 Nærværende Jordlejeaftale træder i kraft ("Ikrafttrædelsestidspunktet") når den foreligger underskrevet af begge parter, men pligt til betaling af vederlag indtræder først den 1. januar 2018, jf. således også punkt 8, idet perioden indtil da er vederlagsfri og løber uopsigeligt i 20 år regnet fra den 1. januar 2018.

13.2 Jordlejeaftalen er fra begge Parters side uopsigelig i hele lejeperioden, og ophører som udgangspunkt uden varsel den 31. december 2037, medmindre Bruger har fremsendt meddelelse om forlængelse efter pkt. 13.3.

13.3 Bruger kan kræve jordlejeaftalen forlænget med 5 år ad gangen, idet meddelelse om forlængelse af aftalen skal ske skriftligt og med et varsel på mindst 12 måneder før udløb af den igangværende lejeperiode.

### 14. Misligholdelse

14.1 Ved en Parts væsentlige misligholdelse af sine forpligtelser i henhold til nærværende aftale, er den anden Part berettiget til at ophæve aftalen. I givet fald er den misligholdende Part erstatningsansvarlig efter dansk rets almindelige regler.

14.2 Ved betalingsmisligholdelse fra Brugers side er det en betingelse for, at Grundejer kan ophæve Jordlejeaftalen, at Grundejer efter betalingsmisligholdelsen er indtrådt, har givet skriftligt påkrav til Bruger med angivelse af, at Jordlejeaftalen vil blive ophævet, såfremt der ikke er sket betaling inden 45 dage efter, at betalingspåkravet er kommet frem til Bruger, og at långiver / den påtaleberettigede i henhold til tinglyst salgs- og pantsætningsforbud forud herfor er givet mulighed for at afværge misligholdelsen i henhold til pkt. 6.2, og at der efter udløbet af påkravsfristen fortsat ikke er sket betaling.

### 15. Tvister

15.1 Jordlejeaftalen reguleres af dansk ret.

15.2 Enhver tvist, som måtte opstå i forbindelse med Jordlejeaftalen, skal afgøres ved de almindelige domstole.

### 16. Skatteforbehold

16.1 For det tilfælde, at SKAT måtte træffe afgørelse om, at vederlaget for brugsretten til Ejendommen skattemæssigt skal korrigeres, skal vederlaget ændres i overensstemmelse med den endelige afgørelse herom.

16.2 Grundejer og Bruger er hver især berettiget til at påklage - henholdsvis kræve, at den klageberettigede påklager - en afgørelse fra SKATs side. Den Part, der påklager SKATs afgørelse, vælger egne rådgiver(e). Den pågældende Part er forpligtet til løbende at holde den anden Part orienteret om forløbet af en sag. Parten må ikke indgå aftale med SKAT, som vil få u hensigtsmæssige skattemæssige konsekvenser

for den anden Part uden forudgående godkendelse fra den anden Part. Omkostningerne ved en klagesag afholdes af den Part, der ønsker at påklage.

#### 17. Generelle bestemmelser

17.1 Enhver ændring eller tilføjelse til Jordlejeaftalen skal være skriftlig og underskrives af tegningsberettigede for Parterne eller disses gyldigt befuldmægtigede. Ændring skal i øvrigt ske under iagttagelse af Jordlejeaftalens indhold, herunder punkt 6.3.

17.2 Jordlejeaftalen underskrives i to (2) eksemplarer, der hver især udgør en original.

---

#### Følgende servitutter respekteres:

Servitutter tinglyst til og med 26.10.2017 respekteres.

---

#### Erklæringer:

Planloven - kommunalbestyrelsens tilladelse indhentet  
Kommunalbestyrelsen godkender ved sin underskrift tinglysning af servituten, jfr. planloven § 42.

---

#### Bilag:

Bilagsreference:

d30f5340-c480-4729-aeaf-8c6eb19d7592

Bilag referencekode:

Matrikelkort med attestation? = e-rids ? (ved salg af nyudstykket parcel).

Beskrivelse af bilag:

eRids matr.nr. 1D Bur by, Bur

Bilagsreference:

c5b44a68-489c-4876-94b4-138d1ed563a5

Bilag referencekode:

GML-dokument med koordinater til servitutter og bygning på lejet grund.

Beskrivelse af bilag:

gml

---

### *Nedenstående anmelderoplysninger underskrives alene af anmelder.*

---

#### Anmelder:

DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab  
Rådhuspladsen 4  
1550 København V

Cvr-nr.:

35209352

Kontaktoplysninger:

Jytte Bech Lund, Hack Kampmanns Pl. 2 8000 Aarhus C

33340792  
digitaltinglysningAar@dlapiper.com

Anmelders sagsnummer: jlu-294805-02

---

**Sendes også til:**

E-post: jytte.lund@dlapiper.com  
Sagsreference: jlu-294805-02

---

**Tinglysningsafgift:**

Afgift: 1.660 DKK

Afgiftspligtigt beløb: 0 DKK

---

**Storkundennummer:**

35209352  
Tinglysningsafgift betalt i henhold til storkundeordning.

---

---

## Resultat af tinglysning

---

**Ejendom:**

Adresse: Bur Kirkevej 1  
7570 Vemb  
Landsejerlav: Bur By, Bur  
Matrikelnummer: 0001d

---

**Status:**

Tinglyst

---

**Tinglysningsdato:**

27.11.2017 12:22:55

---

**Dokumenttype:**

Lejekontrakt

---

**Bemærkninger:**

Prøvetinglysnings sag: Denne sag ville være blevet behandlet manuelt inden endelig tinglysning. Underskrifter, fuldmagter og prioritetsstilling er ikke prøvet.



