

Geodatastyrelsen

gst@gst.dk

istee@gst.dk

abme@jm.dk

J.nr. 121-3035



**FINANS
DANMARK**

Hørings svar om forslag til lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen og lov om tinglysning

Hørings svar

Vi takker for muligheden for at afgive bemærkninger til forslag til lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen og lov om tinglysning (Gennemførelse af de resterende dele af Grunddataprogrammets delaftale 1 samt tilpasninger i forhold til Danmarks eksklusive økonomiske zone).

7. juli 2023

Dok: FIDA-1379516692-696303-v1
Kontakt Frederik Dam Hansen

Lovforslaget har til dels til formål at gennemføre de retlige rammer for Grunddataprogrammets delaftale 1 om ejendomsdata, der skal effektivisere den offentlige registrering af fast ejendom. Dette medfører for det første, at der ændres i ansvarsfordelingen mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen. Samtidig bliver der etableret mere fleksible muligheder for oprettelse af bygningsblade for bygninger på fremmed grund og for efterfølgende ændringer heraf. Endelig indføres et nyt register for bygninger på søterritoriet og inden for Danmarks eksklusive økonomiske zone.

Dertil har lovforslaget til formål at sikre muligheden for at kunne registrere fast ejendom i form af indvundet land, som f.eks. energiøer, bygninger og tekniske anlæg som vindmøller, i Danmarks eksklusive økonomiske zone.

Finans Danmark støtter lovforslagets indhold, og er i særdeleshed positive over for forslaget om, at reglerne om bygninger i Danmarks eksklusive økonomiske zone sidestilles med bygninger på søterritoriet. Det er meget positivt, at regeringen vil skabe en klar retstilstand inden for dette område. Det kræver forskellige lovændringer, og Finans Danmarks bemærkninger skal derfor ses i sammenhæng med bemærkningerne til de aktuelle høringer om ændring af lov om vedvarende energi og til ændring af realkreditloven.

For at understøtte den grønne omstilling vil vi gerne fremhæve en udfordring med realkreditbelåning af el-nettet, som lovforslaget med fordel kan behandle.

Udfordringen skyldes Finanstilsynets fortolkning af tinglysningslovens § 37 a, som i praksis gør det så godt som umuligt og voldsomt fordyrende for el-netselskaberne at optage realkreditlån. Denne problemstilling er beskrevet nedenfor.

Dertil har vi en række spørgsmål relateret til fortolkningen af bygningsbegrebet, som er beskrevet nærmere i slutningen af dette høringssvar.

Realkreditbelåning af el-net

Ved realkreditbelåning af el-net er der med Finanstilsynets fortolkning af tinglysningslovens § 37 a opstået store udfordringer for realkreditinstitutterne og el-netselskaberne, og det vil i praksis blive så godt som umuligt og voldsomt fordyrende for el-netselskaberne at optage realkreditlån. Det mener Finans Danmark ligesom Green Power Denmark, er helt uholdbart, og der er snarest muligt behov for en lovændring, som eksplicit forholder sig hertil.

Nærmere om problemstillingen

Ved realkreditbelåning skal den forudsatte sikkerhed i ejendomme være til stede og tinglyst. Med Finanstilsynets fortolkning af reglerne betyder det, at ved belåning af el-net skal alle mindre transformatorstationer (kaldet 10/0,4 stationer), som har karakter af en bygning (typisk oprettet tilbage i tid), identificeres og tinglyses i tingbogen, via et bygningsblad, for at kunne indgå som sikkerhed i realkreditbelåningen.

Det skal understreges, at værdien af el-nettet ligger i ledninger og transformatorstationer, og ikke i de bygninger (klimaskærmen), som primært af historiske grunde er bygget op omkring visse transformatorstationer. Det beror på tilfældigheder, om en netstation er placeret i en "skal" med karakter af en bygning eller ej, og det har ingen betydning hverken i forhold til el-nettets værdi eller funktionalitet. Værdien af pantet til långiver berøres derfor ikke af, at der ikke udtages særskilt pant i disse bygninger, så længe panterettigheden hviler på de ledninger og transformatorstationer, som udgør el-nettet. Finans Danmark mener derfor, at det i forhold til tinglysningslovens § 37 a ikke bør være afgørende for pantets omfang, hvorvidt en mindre transformatorstation er beliggende i en skal, der måske er en bygning.

Finanstilsynets fortolkning indebærer, at realkreditinstitutterne og netselskaberne, i hvis net 10/0,4 stationerne er placeret, vil være nødsaget til at kortlægge disse stationer for at kunne vurdere, om det for hver enkelt station er nødvendigt at oprette et bygningsblad i tingbogen og lyse selvstændig pant heri. Der er godt

Høringssvar

FIDA-1379516692-696303-v1



72.500 10/0,4 stationer, og med et behov for en faktisk gennemgang af et betydeligt antal af disse stationer, bliver der tale om en voldsom dyr opgave i både tid og penge. Når henses til, at der bl.a. skal oprettes tusindvis af bygningsbalde, ligesom netselskabet skal indgå lejeaftale med hver af grundejerne.

For el-netselskaberne risikeres det, at de ikke længere har samme adgang til billig realkreditfinansiering af el-net. Dette er meget kritisk, særligt nu hvor selskaberne står over for en historisk udbygning af el-nettet, som er nødvendig for at nå i mål med elektrificeringen og regeringens mål om udfasning af fossile brændsler.

Dertil kommer praktiske udfordringer omkring gennemførelse af tinglysning af eksempelvis ét pantebrev med 3.000 panter med 5.000-10.000 matr.nr., hvor panterne primært er 10/04 stationer, og hvor der først skal oprettes et bygningsblad for hver station.

Endvidere vil en kommende udbygning af el-nettet med nye bygningslignende stationer med de nuværende regler i tinglysningsafgiftsloven indebære fornyet tinglysning med fuld afgift for hele el-nettet. Det gør finansieringen dyr, og denne uhensigtsmæssighed skal også løses.

Forslag til lovændringer

Der er brug for klare og robuste rammer for el-netselskabernes finansieringsmuligheder, sådan som det var intentionen ved den ændring i 2016 af tinglysningsloven, hvor reglerne om pant i forbindelse med belåning af el-nettet blev sat ind.

Finans Danmark lægger vægt på, at problemerne med de gældende regler afhjælpes hurtigst muligt. Det kan ske ved en ændring af tinglysningslovens § 37 a, og samtidig er der brug for en ændring af tinglysningsafgiftsloven knyttet til den løbende udvidelse af pantet i belåninger af el-net. Konkrete forslag til ændringer fremgår af bilaget.

Tilpasninger i forhold til Danmarks eksklusive økonomiske zone

Danmark står over for en markant udbygning af havvind de kommende år, herunder i Danmarks eksklusive økonomiske zone. Som det beskrives i lovforslaget, er det en samfundsudvikling, der aktualiserer et behov for en udvidet udnyttelse af Danmarks jurisdiktion efter FN's havretskonvention med hensyn til anlæg og benyttelse af kunstige øer, installationer og anlæg i Danmarks eksklusive økonomiske zone, f.eks. i form af energiøer. På den baggrund tilpasses udstykningslovens regler, så lovens anvendelsesområde udvides til geografisk også at omfatte faste ejendomme i Danmarks eksklusive økonomiske zone. Opførelse af energiøer og

Hørings svar

FIDA-1379516692-696303-v1



havvindmøller i den eksklusive økonomiske zone indebærer betydelige investeringer, og der er behov for at sikre et klart retsgrundlag og bedst mulige vilkår for at kunne tilbyde finansiering til projekter om bæredygtig energi. I kraft af det danske realkreditsystem har Danmark noget af den billigste finansiering i Europa, og midlerne til investeringer i bæredygtig energi kan derfor blandt andet frembringes ved realkreditbelåning.

Finans Danmark er meget positive ved, at der bliver åbnet for muligheden for at stille belåning, herunder ved realkredit, til rådighed i Danmarks eksklusive økonomiske zone, og at de nye regler for matrikulering i Danmarks eksklusive økonomiske zone bliver indarbejdet i den eksisterende og velkendte lovgivning og sidestillet med søterritoriet, så der ikke bliver oprettet nye parallelle systemer og lovgrundlag.

For at yde realkreditfinansiering i Danmarks eksklusive økonomiske zone er der behov for, at det bliver gjort klart, at retsplejelovens regler om tvangsfuldbyrdelse finder anvendelse i Danmarks eksklusive økonomiske zone. Det betyder, at realkreditinstituttet skal have mulighed for at tage udlæg i pantet eller begære pantet på tvangsauktion, når pantet befinder sig i Danmarks eksklusive økonomiske zone. Det er ikke sikkert, at det kræver lovændring, men at det vil følge af de foreslåede lovændringer. Vi har brug for at få dette afklaret.

Det er også nødvendigt, at det afdækkes, om der er behov for lovændringer i selskabsloven, konkursloven eller anden lovgivning, for at sikre muligheden for at panttager midlertidigt kan udøve virksomhedens drift, hvis det bliver nødvendigt. Det betyder, at hvis realkreditinstituttet overtager pantet, kan realkreditinstituttet midlertidigt stå for driften af det. Der er også her brug for afklaring af, om det følger af de foreslåede lovændringer.

Det er meget vigtigt, at det afdækkes om de ovenstående regler er gældende i Danmarks eksklusive økonomiske zone, eller om der er behov for yderligere lovændringer, da reglerne er nødvendige for at kunne stille realkreditfinansiering til rådighed i Danmarks eksklusive økonomiske zone.

Registrering af bygninger i Register over bygninger på søterritoriet og i Danmarks eksklusive økonomiske zone

Vi støtter, at oplysninger om bygninger på såvel søterritoriet som i Danmarks eksklusive økonomiske zone registreres i et register, hvorved den resterende del af Grunddataprogrammet gennemføres, samtidig med at der tages højde for udvidelsen af udstykningslovens anvendelsesområde i Danmarks eksklusive økonomiske zone.

Hørings svar

FIDA-1379516692-696303-v1



Vi er dog i tvivl om, hvilken betydning registeret får i forhold til eksisterende vindmøller på søterritoriet. Dette er ikke beskrevet nærmere i lovbemærkningerne. Det er vigtigt for os, at der er klarhed for, hvordan man skal forholde sig til eksisterende vindmøller og pantsætninger, og belåning m.m. heraf.

Vi ønsker derfor, at det bliver nærmere beskrevet i lovforslagets bemærkninger, hvordan den fremadrettede proces bliver, samt hvilke krav, tilladelser og dokumentation der skal foreligge i forhold til Geodatastyrelsen, Tinglysningsretten og eventuelle andre myndigheder. Det vil også være en fordel, hvis de tinglysningsafgiftsmæssige konsekvenser kan beskrives nærmere.

Det er i alles interesse, at der er en ens registrering og håndtering af eksisterende og nye havvindmøller i lovgivningen og systemerne.

Registrering af bygninger på fremmed grund

Finans Danmark bakker op om ønsket om at smidiggøre registreringen af fast ejendom hos Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen. Det er i den forbindelse positivt, at der bliver etableret mere fleksible muligheder for oprettelse af bygningsblade herunder sammenlægning og opdeling af bygningsblade, alt efter hvad der i situationen er mest hensigtsmæssigt.

Det fremgår ikke tydeligt af lovforslaget hvordan, hvornår og hvem, der sikrer, at der reelt er tale om en bygning på fremmed grund, der kan få sit eget bygningsblad. Dette ønsker vi afklaret.

I forlængelse af dette kan det nævnes, at ejendomsdannelsen ved bygninger på fremmed grund, herunder både oprettelse og nedlæggelse, er tinglysningsmæssige afgørelser, der kan køres. Vi ønsker en afklaring af, om det fortsat vil være tilfældet med den nye fordeling mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen.

Lovforslaget medfører, at der laves en entydig ejendomsidentifikation og -notering hos Geodatastyrelsen, og at alle bygningsblade, herunder eksisterende bygningsblade, hvorpå der er tinglyst en eller flere rettigheder, bliver omfattet af kravet om tildeling af et unikt identifikationsnummer (BFE-nummer) pr. bygningsblad.

Med de nye muligheder for registrering af bygninger vil der blive givet nye BFE-numre til bygninger efter gennemførelsen af en sammenlægning eller opdeling af eksisterende bygningsblade. De eksisterende BFE-numre bliver bl.a. benyttet af den finansielle sektor ifm. med registrering af pant, og er derfor fortsat relevante.

Høringsvar

FIDA-1379516692-696303-v1



Vi ønsker derfor, at det bliver beskrevet, hvordan man sikrer en historik i forhold til de tidligere BFE-numre, som ikke længere vil blive brugt, efter f.eks. sammenlægning eller opdeling af et bygningsblad, så det er muligt at se en bygnings og et bygningsblads historiske udvikling og forandringer.

Finans Danmark er enig i, at det er vigtigt, at der tildeles et BFE-nummer til alle bygningsblade, både nye og gamle. Dette er afgørende for både brugernes og myndighedernes benyttelse af registre hos Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten, da BFE-numrene sikrer en entydig identifikation af ejendomme på tværs af matrikler og samtidig forbedrer registrenes datakvalitet. Herunder at eksisterende og nye bygninger på fremmed grund behandles ens.

Bygningsbegrebet

Det fremgår af lovforslaget, at regeringen med deres forslag om ændring af tinglysningslovens § 19, stk. 1, 2. pkt. har til formål at sikre klarhed i tinglysningslovens samspil med anden lovgivning, der forudsætter eller skaber rammer for tinglysningsret af rettigheder over bygninger opført i Danmarks eksklusive økonomiske zone.

Der er dog en række tvivlsspørgsmål ved fortolkningen af bygningsbegrebet i tinglysningsloven, og hvordan det bliver fortolket af henholdsvis Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten. De tvivlsspørgsmål er beskrevet nærmere nedenfor.

Tilbygning til eksisterende bygninger

Det fremgår ikke klart af lovforslaget, hvad der sker ved en tilbygning til en eksisterende stedfæstet bygning. I dag vil man anse opførelsen af en tilbygning til en eksisterende stedfæstet bygning som en ny bygning. Dette indebærer, at tilbygningen skal stedfæstes, tildeles BFE-nummer m.m., hvis rettighederne i tilbygningen skal sikres. Registreringen af en tilbygning er derfor både en dyr, tidskrævende og administrativ tung proces.

Den foreslåede ordning indebærer bl.a., at flere bygninger på samme fremmed grund vil kunne noteres samlet i matriklen, med ét ejendomsidentifikationsnummer (BFE-nummer) og registreres på ét bygningsblad i tingbogen, der omfatter flere bygninger. Registreringen på samme bygningsblad vil ifølge bemærkningerne kunne ske i forbindelse med oprettelse af bygningsblade, førstegangsregistrering af bygninger på eksisterende bygningsblade, sammenlægning af bygningsblade, overførsel af bygninger mellem bygningsblade samt udskillelse af bygninger til nyoprettede bygningsblade.

Hørings svar

FIDA-1379516692-696303-v1



Det nævnes desuden i bemærkningerne, at det f.eks. vil kunne være relevant at samle flere bygninger på ét bygningsblad i tingbogen, når en samlet aktivitet udøves via flere bygninger på samme grund, og bygningerne ønskes belånt samlet og dermed ens behæftet.

Det fremgår dog ikke klart af lovforslaget, hvordan registreringen af tilbygninger skal håndteres og hvilke tinglysningsafgiftsmæssige konsekvenser registreringen vil få. Dette ønsker vi afklaret.

Det fremgår af de specielle bemærkninger, at *"Efter den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 2, kan bygninger på grunden, som tilhører den samme ejer, som noget nyt registreres på samme bygningsblad. Endvidere vil bygninger, der er registreret på samme bygningsblad, kunne udskilles fra dette."* Det er dog allerede efter de nuværende regler muligt at registrere flere bygninger tilhørende samme ejer på ét bygningsblad. Dette kan dog kun ske i forbindelse med oprettelse af bygningsbladet, hvilket ofte sker med større erhvervsvirksomheder på lejede arealer, f.eks. havnearealer. Der findes derfor allerede i dag mange bygningsblade som består af flere – endog mange – bygninger. Det nye i lovforslaget er, at det bliver muligt efterfølgende at registrere flere bygninger på ét bygningsblad, og ikke kun ved bygningsbladets oprettelse. Finans Danmark støtter ændringen men vil understrege, at det er nødvendigt at tilrette bemærkninger, så det beskriver den gældende retsstilling korrekt.

Grundbegrebet – Flere bygninger på flere selvstændige grunde

Lovforslaget giver mulighed for registrering af flere bygninger på samme fremmed grund. Lovforslaget siger dog ikke noget om registrering af flere bygninger på flere grunde, hvis lejeaftalen hviler på flere grunde og omhandler bygninger eller inventar til bygninger, der indgår i en samlet aktivitet, f.eks. et produktionsanlæg eller en driftsenhed. Sådanne anlæg har en størrelse, som gør, at de vil kunne strække sig over flere selvstændige grunde, og det kan give problemer, hvis et i øvrigt sammenhængende pant opdeles, fordi bygning og tilhørende inventar befinder sig på hver sin grund, herunder ved tvangsrealisation. Vi ønsker en afklaring af, om det er muligt at registrere flere sammenhængende bygninger, der strækker sig over flere selvstændige grunde, på samme bygningsblad, og uanset om der er flere forskellige grundejere.

Tinglysningsafgift

Det er vores forståelse af lovforslaget, at oprettelse, nedlæggelse og sammenlægning af bygningsblade efter de nye regler afgiftsmæssigt behandles på samme måde som matrikulære ændringer på matrikulerede arealer. Det bør dog overvejes, om der skal ske en præcisering i tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk.

Hørings svar

FIDA-1379516692-696303-v1



3, 3. pkt. og stk. 7, 2. pkt., så det klart fremgår, at sammenlægning og nedlægning af bygningsblade efter de nye regler behandles på samme måde som udstykning og opdeling.

Vi ønsker en beskrivelse af de nærmere afgiftsmæssige konsekvenser af lovforslaget, herunder ved de forskellige fleksible registreringsmuligheder.

Bygningsbegrebet og forholdet til BBR-registeret

Det fremgår ikke klart at lovforslaget, hvordan det sikres, at der er overensstemmelse i begreberne i de forskellige regelsæt. Definitionen på en bygning i BBR-bekendtgørelsen er anderledes end det, der efter retspraksis kan defineres som en bygning efter tinglysningsloven og dermed udgør en selvstændig fast ejendom, og dermed også en bestemt fast ejendom (BFE). Det fremstår ikke tydeligt, hvordan det sikres, at der er overensstemmelse mellem bygningsbegrebet i tinglysningsloven og i BBR-bekendtgørelsen, eller hvilke konsekvenser ændringer i bygninger/bygningsblade hos Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten får i forhold til BBR. Det er derfor nødvendigt med en afklaring af det interne forhold mellem de to regelsæt, og hvordan det sikres, at der er overensstemmelse mellem begreberne også i fremtiden, f.eks. i takt med at bygningsbegrebet udvikler sig.

Henvisning mellem ejendomsblade

Det fremgår af lovforslaget, at den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 19, stk. 3, om henvisning mellem ejendomsblade, ikke foreslås videreført, idet dette følger af de almindelige forskrifter for Den Digitale Tingbog og således i dag sker automatisk i tinglysningsystemet.

Vi ønsker at bemærke, at bestemmelsen med fordel forsat kan fastholdes. Vi ønsker at sikre, at forpligtelsen til henvisning mellem ejendomsblade sikres i fremtiden. De almindelige forskrifter i Den Digitale Tingbog har ikke den samme retskildemæssige værdi som tinglysningsloven, og vi ønsker at sikre, at Tinglysningsretten ikke på et senere tidspunkt undlader henvisning mellem ejendomsblade med den begrundelse, at det ikke er et krav, der følger af lovgivningen.

Hørings svar

FIDA-1379516692-696303-v1



Venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 4029 5574

PJ@fida.dk

Høringsvar

FIDA-1379516692-696303-v1



Bilag

Forslag til løsning af problemer ved realkreditbelåning af el-net

Nuværende affattelse af tinglysningslovens § 37 a med forslag til tilføjelse af nyt stk. 2 og 3:

»§ 37 a. En sampantsætning af flere forbundne faste ejendomme ejet af en erhvervsmæssig udbyder af elektroniske kommunikationsnet eller -tjenester eller en energi- eller vandforsyningsvirksomhed, hvis drift forudsætter, at to eller flere af de faste ejendomme, virksomheden ejer, er forbundet af rør, kabler, antenner el.lign., omfatter, når dette er aftalt, også driftsinventar og driftsmateriel, der forbinder de pågældende faste ejendomme, for så vidt det ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af de pågældende ejendomme.

Stk. 2. Ved flere forbundne faste ejendomme efter stk. 1 forstås fast ejendom, der fremgår af tingbogen. Bygninger, der ligger mellem de forbundne ejendomme, og som ikke fremgår af tingbogen, er omfattet af panteretten efter stk. 1.

Stk. 3. Panteretten efter stk. 1 omfatter tillige ny fast ejendom, der løbende tilføjes som en udvidelse af de i stk. 1 nævnte kommunikationsnet eller -tjenester eller forsyningsvirksomheder. Der afgives og tinglyses særskilt erklæring til pantebrevet om udvidelsen.

Stk. 4 ~~z~~. § 37, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse på en tinglyst panteret efter denne bestemmelse.«

Bemærkninger til lovforslaget

Ved lovforslaget præciseres det, at der, jf. den særlige natur for disse sammenhængende klynger af kommunikations- og forsyningsnet, ikke er behov for at oprette bygningsblad for mindre mellemliggende bygninger, som eventuelt måtte have karakter af en "bygning" efter tinglysningsloven. For el-net vil der f.eks. være tale om de såkaldte 10/04 stationer, der ligger mellem de såkaldte 60/10 eller 50/10 stationer (som er fast ejendom, hvori pant skal lyses), og hvor 10/04 stationerne i vidt omfang er placeret på fremmed grund i henhold til en servitut.

Nuværende affattelse af tinglysningsafgiftslovens § 5 a med forslag til tilføjelse af nyt stk. 8

»§ 5 a. For tinglysning af pant, bortset fra retspant, i fast ejendom eller i en andel i en andelsboligforening udgør afgiften 1.825 kr. og 1,45 pct. af det pantsikrede beløb. Dog er tinglysning af pant bortset fra pant ifølge

Høringsvar

FIDA-1379516692-696303-v1



skadesløsbrev fritaget for afgiften på 1,45 pct. af den del af det pantsikrede beløb, som ikke overstiger den tinglyste hovedstol på et eksisterende tinglyst pant i samme ejendom eller samme andel i en andelsboligforening, jf. dog stk. 5. Fritagelsen i 2. pkt. gælder dog ikke, hvis det hidtidige pant er tinglyst ved et skadesløsbrev eller som retspant. § 5, stk. 1, 2.-8. pkt., finder tilsvarende anvendelse, dog ikke for tinglysning af pant for indeksslån, der ydes efter realkreditloven.

Stk. 2

....

Stk. 8. For tinglysning af ændringer, hvorved der inddrages yderligere fast ejendom under et pant omfattet af tinglysningslovens § 37 a, beregnes der ikke afgift af det pantsikrede beløb efter stk. 1.

Stk. 9 & Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om dokumentation for, at betingelserne i denne paragraf er opfyldt.

Høringsvar

FIDA-1379516692-696303-v1

Bemærkninger til lovforslaget

Ved nyt stk. 8 fastlægges det, at hvis der inddrages flere ejendomme under et eksisterende pant, skal der ikke betales fuld variabel tinglysningsafgift på 1,45 pct. af det samlede lån. Det samme vil gøre sig gældende, hvor en enhed i el-nettet/pantet (det kan være de såkaldte 60/10 eller 50/10 stationer) flytter fra én matrikel til en anden, og hvor en bygning på lejet grund flyttes eller udbygges.

