



**FINANS  
DANMARK**

# Hørings svar om udkast til forslag til lov om administration af den fælles landbrugspolitik m.v.

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om administration af den fælles landbrugspolitik m.v.

Lovforslaget er en rammelov, som både omfatter administration af en række forordninger under den fælles landbrugspolitik og de nationale støtteordninger i land- og skovbrugssektoren og i landdistrikter samt gennemførelse af klima-lavbundsprojekter, der indtil nu er reguleret i tekstanmærkninger på finansloven.

Finans Danmark bakker op om tiltag, der har til formål at styrke bæredygtighed i land- og skovbrugssektoren, og finder det positivt, at der bliver skabt klarhed i reguleringen bag de miljøfremmende ordninger. Vi har dog en række bekymringer ved lovforslagets udformning og omfanget af lovforslagets bemærkninger.

Finans Danmark finder det stærkt kritisabelt, at der ikke er taget højde for inddragelse af pantaver i lovforslagets udformning. Inddragelse af pantaverne er både i landbrugernes og pantavernes interesse, og vil bidrage til en bedre gennemførelse af de miljøfremmende ordninger. Samtidig sikres det, at landbrugere, der har fået lån mod pant i jorden, ikke risikerer at overtræde deres forpligtelser over for långiver, når der tinglyses rådighedsindskrænkende servitutter, der forringer jordens værdi.

Forslaget om brugen af rådighedsbegrænsende servitutter udgør en meget vidtgående undtagelse til det tinglysnings- og panterretlige udgangspunkt om servitutters prioritetsstilling. Dette kan skabe usikkerhed om grundlaget bag det danske realkredit- og långivningssystem og få konsekvenser for den långivning, der ligger bag finansiering af det danske land- og skovbrug. Hvis vilkårene for at stille finansiering til rådighed i landbruget bliver forringet, besværliggør det samtidig mulighederne for at bidrage til gennemførelsen af den bæredygtige omstilling af det danske land- og skovbrug.

Fødevarerministeriet er bekendt med reglerne bag det tinglysnings- og panterretlige system, og hvor vigtige disse regler er for udlånet til det danske land- og

## Hørings svar

20. maj 2022  
Dok: FIDA-1223305890-688011-v1  
Kontakt Frederik Dam Hansen

skovbrug. Ministeriet har tidligere udtrykt forståelse for vigtigheden for inddragelse af panthavernes accept ved tinglysning af rådighedsbegrænsende servitutter ved brug af ordningen som udtagning af kulstofrige lavbundsjorder. Det er derfor yderst kritisabelt, at der ikke er taget stilling til panthavernes rettigheder i lovforslaget, og at lovforslaget ikke beskriver forholdet til øvrig lovgivning, hverken i de almindelige eller specielle bemærkningerne.

Finans Danmark anerkender behovet for at smidiggøre reglerne bag de nationale støtteordninger i land- og skovbrugssektoren og i landdistrikter samt gennemførelse af klima-lavbundsprojekter. Dette kan gøres uden at medføre alvorlige negative konsekvenser på det tinglysnings- og panteretlige system, som ligger bag finansieringen af det danske land- og skovbrug. Finans Danmark foreslår derfor en model man allerede kender fra eksisterende lovgivning i vandforsyningsloven til inddragelse af panthavere ved udbetalingen af den kompensation, der udbetales som en del af de nationale støtteordninger samt udtagning af lavbundsjorder.

#### **Inddragelse af panthaver ved tinglysning af rådighedsbegrænsende servitutter**

Lovforslagets § 5 giver ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri en generel bemyndigelse til at bestemme, at eventuelle forpligtelser om klima, natur og miljøbeskyttelse for ejendommens ejer fastlægges i en tinglyst servitut, som skal respekteres af ejendommens ejer, brugere, panthavere og andre indehavere af begrænsede rettigheder over ejendommen, uanset hvornår en sådan ret over ejendommen er erhvervet. En senere tinglyst servitut skal således også respekteres af en panthaver med et tidligere tinglyst pant.

Dette er en væsentlig fravigelse af det almindelige prioritetsprincip i tinglysningsloven § 1, hvorefter tidligere tinglyste rettigheder har beskyttelse mod senere stiftede rettigheder over ejendommen. Hvis der indføres en generel, bred hjemmel til at bryde med dette grundlæggende princip, har det negative konsekvenser for panternes værdi, panthaverne og hele pantestystemet.

Lovforslaget må derfor suppleres med regler, som sikrer, at den udbetalende myndighed pålægges at undersøge om der er panthaverne eller andre foranstående rettighedshavere i tingbogen, og rettighedshaverne i prioritetsorden kan kræve kompensationen udbetalt, så længe kompensationens værdi ikke kan anses for at være ubetydelig og uden fare for pantesikkerheden.

Den foreslåede inddragelse af panthaver giver ikke panthaver en vetoret overfor indgåelsen af de miljøfremmende ordninger. Forslaget giver blot instituttet mulighed for at sikre sig, at pantets værdi ikke bliver formindsket, uden der samtidig afdrages på gælden, hvis der er behov for det i det konkrete tilfælde.

## Høringsvar

20. maj 2022

FIDA-1223305890-688011-v1



Samtidig skal der fastsættes klare rammer for udnyttelsen af hjemlen i lovforslagets bemærkninger, da for en for bred hjemmel vil kunne udgøre en risiko for långiverne, da ordningerne vil have en mærkbar indflydelse på pantsikrede ejendommers anvendelig- og omsættelighed, og dermed også deres værdi.

### **Negative konsekvenser ved nuværende forslag**

Hvis staten kan udbetale kompensation udenom en panthaver med tidligere tinglyste rettigheder med frigørende virkning, tangerer det til et ekspropriativt indgreb overfor den panthaver, hvis tidligere tinglyste panteret tilsidesættes. Udbetaling af kompensation direkte til en ejendoms ejer medfører, at panthaverne alene vil have sikkerhed i ejendommens nu reducerede værdi.

Gennemførelse af lovforslaget i dets nuværende form vil kunne medføre flere afledte negative konsekvenser. En landbruger er forpligtet til at kontakte sit realkredit- eller pengeinstitut, hvis pantets værdi ændrer sig, med henblik på om lånet skal nedbringes. Hvis en landbruger ikke kontakter sit penge- eller realkreditinstitut i forbindelse med at der bliver stiftet en rådighedsbegrænsende servitut og udbetalt kompensation, vil landbrugeren potentielt have misligholdt betingelserne i sin låneaftale, der følger af Justitsministeriets pantebrevsformular.

Hvis pantets værdi i en ejendom er faldet, kan det også have betydning for det panthavende penge- eller realkreditinstitut, der f.eks. kan blive omfattet af reglerne om supplerende sikkerhedsstillelse. Instituttet vil også kunne blive nødsaget til at gennemføre en ny vurdering af ejendommens værdi, som følge af Finanstilsynets regler om værdiansættelse. Dette vil medføre betydelige omkostninger for både instituttet og landbrugeren, ikke mindst hvis det fører til en lavere værdiansættelse af ejendommen.

Lovforslaget vil i sin nuværende form have negativ indvirkning på den sikkerhed, der ligger bag det danske realkreditsystem. Realkreditsystemet er finansieret af obligationer, der har en høj sikkerhed og klassificering hos de internationale ratingbureauer. Den høje sikkerhed og klassificering bygger bl.a. på det panteretlige system, hvor institutterne kan sikre sin ret ved tinglysning af pant i en ejendom eller et stykke jord. Hvis man indfører undtagelser, der bryder med det tinglysningsretlige prioritetsprincip, er det med til at skabe usikkerhed ved det panteretlige system, som det danske realkredit- og långivningssystem bygger på.

### **Finans Danmarks forslag om panthaverinddragelse**

Panthaverinddragelse ved gennemførelse af regler på klima- og miljøområdet er langt fra nogen juridisk nyskabelse. Det er allerede kendt praksis. Panthaverinddragelse er f.eks. en del af reglerne om jordfordeling, klima-skovfonden og frivillige dyrkningsaftaler i vandforsyningsloven.

## **Høringsvar**

20. maj 2022

FIDA-1223305890-688011-v1



Ved fastsættelse af regler om panthaverinddragelse kan der især drages inspiration fra reglerne om frivillige dyrkningsaftaler for landbruget som led i grundvandsbeskyttelse i vandforsyningsloven.

Vandforsyningsloven § 13 d omhandler en kommunalbestyrelses og/eller en almen vandforsynings mulighed for at indgå frivillige dyrkningsaftaler med f.eks. en landbruger for at sikre grundvandsbeskyttelse. Her er der hjemmel til at tinglyse en servitut forud for eksisterende rettigheder, samtidig med at man håndterer panthavers krav på del i kompensationsbeløbet for værdiforringelsen af ejendommen/pantet.

Vandforsyningslovens § 13d, stk. 3, bestemmer, at

*Aftaler efter stk. 1 kan tinglyses med prioritet forud for alle rettigheder i ejendommen. § 119 i lov om offentlige veje finder anvendelse med hensyn til udbetalingen af det aftalte beløb.*

§ 119 i lov om offentlige veje fastsætter som udgangspunkt reglerne for udbetaling ved ekspropriation og indebærer blandt andet, at myndighederne skal undersøge i tingbogen, om der er panthavere eller andre rettighedshavere på ejendommen, og om disse ønsker del i erstatningen. Reglerne bliver brugt på samme måde ved indgåelse af frivillige aftaler efter vandforsyningsloven, også selvom der ikke er tale om ekspropriation.

Vejlovens § 119 lyder som følgende:

*§ 119. Vejmyndigheden skal uden unødigt ophold udbetale erstatning efter denne lov til de berettigede.*

*Stk. 2. Vejmyndigheden skal i tingbogen undersøge, om der er panthavere eller andre rettighedshavere på ejendommen.*

*Stk. 3. Panthavere og andre rettighedshavere, hvis ret er tinglyst, inden ekspropriationen er tinglyst, kan i prioritetsorden kræve erstatningen udbetalt. Vejmyndigheden skal oplyse eventuelle panthavere eller andre rettighedshavere om denne ret.*

*Stk. 4. Uanset bestemmelserne i stk. 2 og 3 kan vejmyndigheden udbetale erstatningen til ejeren af ejendommen uden samtykke fra panthavere eller andre rettighedshavere, når vejmyndigheden skønner, at ekspropriationen i forhold til ejendommens størrelse og værdi er ubetydelig og ikke indebærer nogen fare for pantsikkerheden.*

Vi foreslår at man indfører et punktum i lovforslagets § 5, stk. 2, der henviser til § 119 i vejloven, med samme ordlyd som i vandforsyningslovens § 13d, stk. 3.

## Høringsvar

20. maj 2022

FIDA-1223305890-688011-v1



Lovforslagets § 5, stk. 2, vil derefter se ud på følgende måde (indsætning fremhævet med fed skrift):

*§ 5. Ministeren for fødevarer, landbrug og fiskeri kan fastsætte regler om, at ordninger efter denne lov eller regler fastsat i medfør af denne lov betinges af, at eventuelle forpligtelser om klima, natur og miljøbeskyttelse for ejendommens ejer fastlægges i en tinglyst servitut.*

*Stk. 2. Servituttens skal respekteres af ejendommens ejer, brugere, panthavere og andre indehavere af begrænsede rettigheder over ejendommen, uanset hvornår en sådan ret over ejendommen er erhvervet. **§ 119 i lov om offentlige veje finder anvendelse med hensyn til udbetalingen af det affalte beløb.***

Det foreslåede 2. pkt., vil få den retsvirkning, at reglerne i § 119 i lov om offentlige veje finder tilsvarende anvendelse med hensyn til udbetalingen af kompensation, som følge af de fastsatte regler i § 5, stk. 1. Dermed sikres panthaverinddragelse ved udbetaling af kompensation ved ordninger, der følger af lovforslaget, herunder ved regler om udtagning af kulstofrige lavbundsjorder.

Reglerne indebærer, at erstatningen skal udbetales til den berettigede uden unødigt ophold, jf. stk. 1. Derudover forpligtes myndighederne til at undersøge om der er foranstående panthavere eller andre rettighedshavere i tingbogen, jf. stk. 2. Panthavere og andre rettighedshavere, der har en foranstående tinglyst ret, kan kræve kompensationen udbetalt i prioritetsorden, og det er myndighedernes ansvar at oplyse dem om denne ret, jf. stk. 3. Dette gælder, medmindre der er tale om mindre erstatningsbeløb, der er ubetydelige og uden fare for pantsikkerheden, jf. stk. 4.

Venlig hilsen Ane



Ane Arnth Jensen

Viceadministrerende direktør i Finans Danmark  
og direktør i Realkreditrådet  
Mobil : 40 38 44 20  
[aa@fida.dk](mailto:aa@fida.dk)

## Hørings svar

20. maj 2022

FIDA-1223305890-688011-v1

