

Justitsministeriet

[jm@jm.dk](mailto:jm@jm.dk)

J.nr. 2022-709-0359



**FINANS  
DANMARK**

# Hørings svar om udkast til forslag til lov om ændring af lov om tinglysning (Smidiggørelse af registreringen af bygninger på fremmed grund og justering af opgavefordelingen mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen)

## Hørings svar

14. oktober 2022

Kontakt Frederik Dam Hansen

Finans Danmark takker for muligheden for at afgive bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om tinglysning (Smidiggørelse af registreringen af bygninger på fremmed grund og justering af opgavefordelingen mellem Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen).

Forslaget betyder, at der indføres et nyt system for registreringer af bygninger på fremmed grund i både Tinglysningsrettens og Geodatastyrelsens it-systemer. Samtidig bliver der etableret mulighed for, at flere bygninger, som er opført på fremmed grund og tilhører samme ejer, kan registreres på ét bygningsblad i tinglysningssystemet.

Lovforslaget medfører, at bygninger på lejet grund overordnet set bliver behandlet på samme måde som matrikulerede arealer, hvilket Finans Danmark bakker op om. Vi har dog en række bekymringer ved lovforslagets udformning.

Lovforslaget medfører, at der kun bliver rettet op på oplysningerne i bygningsblade i tingbogen første gang der tinglyses en rettighed på bygningsblade, der bliver oprettet efter 1. juli 2023. Eksisterende bygningsblade er dermed afskåret fra det nye regelsæt og den fleksibilitet, hvor bygninger kan samles og adskilles efter reglerne for matrikulære ændringer. Dette vil medføre to parallelle systemer, hvor eksisterende bygningsblade vil være fanget i et forældet system, og vil skulle behandles anderledes end nye bygningsblade, i princippet til evig tid. Det vil være meget uhensigtsmæssigt, og jo længere tid der går, jo sværere vil det blive at håndtere, både forståelses- og systemmæssigt. Dette vil endvidere føre store administrative omkostninger med sig for både myndigheder, erhvervslivet og borgerne.

### **To parallelle systemer**

Det følger af lovforslagets § 3, stk. 2, at loven ikke finder anvendelse på sager, som er indgivet til henholdsvis Tinglysningsretten og Geodatastyrelsen før lovens ikrafttræden. For sådanne sager finder de hidtil gældende regler anvendelse. Det følger endvidere af lovforslagets forslag om en ny § 19, stk. 4 i tinglysningsloven, at de nye regler kun gælder for bygninger, hvor der første gang tinglyses en rettighed på et bygningsblad efter lovens ikrafttræden.

Det indebærer, at bygninger hvor der i dag er tinglyst en eksisterende rettighed eller dokument, f.eks. et pantebrev, skøde eller lignende, ikke på noget tidspunkt bliver omfattet af de nye regler lovforslaget medfører. De vil i stedet være reguleret af de gældende regler. Der vil således permanent være to parallelle modeller fremadrettet – en gammel og en ny model. Et sådant system vil være stærkt utilfredsstillende, da det vil medføre betydelige administrative omkostninger, usikkerhed og fejlbehæftelser til gene for både myndigheder, virksomheder og borgerne.

Det har bl.a. betydning for identifikationen af bygningerne. Selvom alle bygninger, nye såvel som eksisterende, har eller bliver tildelt et BFE-nummer, vil der kun være entydig identifikation i tinglysningsystemet for nye bygninger, omfattet af de nye regler. Denne forskel stiller krav til såvel Tinglysningsretten, Geodatastyrelsen og brugernes systemer samt den praktiske håndtering. Og den indebærer risiko for fejl og reducerer effektiviteten.

Det er meget vigtigt, at de eksisterende oplysninger i Tinglysningsretten og Geodatastyrelsens systemer opdateres, så de fremadrettet bliver omfattet af lovforslagets regler. Det er understøttet af, at der igennem lang tid har været en erkendelse af, at oplysningerne i systemerne i vid udstrækning er forkerte. Der har været et stort behov for en korrektion af de eksisterende data, hvilket Geodatastyrelsen og Tinglysningsretten har været i gang med i foråret med deres "datavask" mellem Tingbogens bygningsblade og Matriklens oplysninger om bygninger på fremmed grund, hvor bygningernes BFE-numre i Matriklen er tildelt bygningsbladene i tingbogen.

I forbindelse med implementeringen af Grunddataprogrammet, vedtaget ved lov nr. 80 af 24. januar 2017, blev det endvidere forudsat, at der ved tinglysning af nye dokumenter på eksisterende ejendomme, skulle ske en stedfæstelse og dermed tildeling af BFE-nummer m.m.

Arbejdet med en datavask sikrer en entydig identifikation på tværs af registrene, samtidig med, at der sker en forbedring af datakvaliteten, hvilket er essentielt for



både myndighederne og brugerne af registrene. Det arbejde er langt fra færdiggjort, og det har vist sig enormt svært som bruger at få rettet forkerte oplysninger i tingbogen i konkrete tilfælde, hvilket medfører store administrative arbejdsbyrder både offentligt og privat.

Derfor er det nødvendigt, at der gennemføres en gennemgående datavask af de eksisterende oplysninger i Tinglysningsretten og Geodatastyrelsens systemer, og det samtidig sikres, at alle sager, både eksisterende og nye, bliver omfattet af det nye system, som lovforslaget gennemfører.

### **Ikrafttræden og implementering**

Det anføres, at lovforslaget ikke forventes at medføre omkostninger for hverken det offentlige eller for erhvervslivet. Vi er meget uforstående over for, at forslaget ikke skulle medføre omkostninger for erhvervslivet, herunder især finansielle virksomheder.

Det er vores opfattelse, at lovforslaget vil betyde, at brugerne skal foretage en stor række ændringer i eksisterende it-systemer, processer, arbejdsgange m.m. Dertil vil der være meget administration forbundet med skulle håndtere to parallelle systemer – et gammelt og et nyt, hvis man ikke ønsker at rette op på det ved en gennemgående datavask, jf. tidligere afsnit. Det er derfor nødvendigt, at det præcist kortlægges, hvor store økonomiske og administrative konsekvenser lovforslaget har for erhvervslivet mv.

Det foreslås desuden, at lovforslagets ikrafttræden fastsættes af Justitsministeren. Der er i dag et meget tæt samspil mellem Tinglysningsrettens it-systemer og processer og brugernes it-systemer og processer. Betydningen af indførelsen af de nye regler for bygninger på lejet grund kan først analyseres og afklares, når de fremtidige grænseflader mellem disse parter er klarlagte. Disse grænseflader er helt afgørende for processerne og arbejdsdelingen i forbindelse med varetagelsen af tinglysningsopgaverne hos hhv. brugerne og Tinglysningsretten. Det er derfor også helt centralt, at fastlæggelsen af disse grænseflader sker i et tæt samarbejde mellem Tinglysningsretten og brugerne. Og at det sker snarest muligt.

Som følge af usikkerhederne om hvilke ændringer, der skal foretages hos brugere m.fl., er det også væsentligt, at ikrafttrædelsesdatoen først fastsættes, når det er sikret, at såvel Tinglysningsretten som brugerne har haft tilstrækkelig tid til at færdiggøre de nødvendige ændringer i it-systemerne.



### Én bygning, der strækker sig over flere faste ejendomme

Lovforslaget beskriver bl.a. at ét BFE-nummer for en bygning på fremmed grund både kan bestå af én bygning eller af flere bygninger. Lovforslaget tager dog ikke stilling til, hvordan det forholdes i en situation med én bygning, der udstrækker sig over flere forskellige grundstykker (faste ejendomme). I dag vil der for sådan en bygning blive oprettet flere bygningsblade, selvom der kun er tale om én bygning. Vi ønsker en afklaring af, hvordan retsstillingen vil være efter gennemførelsen af lovforslaget.

### Tilbygning til eksisterende bygninger

Det fremgår ikke klart af lovforslaget, hvad der sker ved en tilbygning til en eksisterende stedfæstet bygning.

Et eksempel kan være i en situation, hvor en etplansbygning udvides med en tilbygning, der er blevet en uadskillelig del af den samlede bygning. Vil denne tilbygning automatisk blive en del af den samlede bygning og dermed omfattet af eksisterende panterrettigheder? Dette vil være helt i lighed med situationen, hvor der på et grundareal opføres en yderligere bygning eller sker tilbygning til eksisterende bygninger. Eller vil der, som i dag, være tale om en ny bygning, som skal stedfæstes, tildeles BFR-nummer m.m., for at sikre rettigheder i tilbygningen, hvis ikke man gennemfører en sammenlægning af tilbygningen og den eksisterende bygning?

Et eksempel på dette kan være, at man har registreret en bygning på lejet grund på 100 m<sup>2</sup> i tingbogen. Pantet vil i dag kun angå de specifikke 100 m<sup>2</sup>, selv hvis ejendommen forsynes med en udbygning på eksempelvis 30 m<sup>2</sup>. I det tilfælde skal panthaveren få selvstændig pant i ejendommens tilbygning på 30 m<sup>2</sup>, der skal oprettes selvstændigt med eget BFR-nummer. Alternativt skal bygningen på 100 m<sup>2</sup> slettes i tingbogen, hvorefter der kan etableres en ny bygning på lejet grund på 130 m<sup>2</sup>.

Ved pantsætningen af den nye ejendom på 130 m<sup>2</sup> kan der ikke overføres tinglysningsafgift fra den slettede ejendom på 100 m<sup>2</sup>, hvis panthaver ønsker, at pantet i ejendommen også omfatter udvidelsesdelen på 30 m<sup>2</sup>. Der skal i så fald betales fuld tinglysningsafgift, hvilket er meget uhensigtsmæssigt.

Det fremgår bl.a. af lovforslaget (side 17), at "*Henvendelse om oprettelse eller opdatering af bygningsblade ... rettes til Geodatastyrelsen*", hvilket antyder, at et BFE-nummer oprettet i Geodatastyrelsen, vil kunne ændres, evt. fordi bygningen er blevet forøget i størrelse.



Vi ønsker at få afklaret, om der kan foretages ændringer i Tinglysningsretten og Geodatastyrelsens systemer, og om det kan gøres uden, i så fald med hvilke, tinglysningsafgiftsmæssige konsekvenser.

Herunder ønsker vi helt konkret at vide, om en udvidelse af bygningen på lejet grund medfører, at pantet automatisk omfatter hele den udvidede ejendom, på samme måde som hvis der er pant i en almindelig matrikel med en bygning på, der ejes af grundejer, eller om udvidelse af en bygning på lejet grund ikke medfører ændringer i eksisterende pant.

### **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 § 5a, stk. 3. 3. pkt., så det klart fremgår, at sammenlægning og nedlæggelse af bygningsblade efter de nye regler behandles på samme måde som udstykning og opdeling.

### **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.

### **Bygningsbegrebet i tinglysningsloven**

Lovforslaget har i øvrigt rejst spørgsmålet, om tiden er inde til en revision af bygningsbegrebet. Vi har uddybet nedenfor og skal samtidig understrege, at vores spørgsmål ligger udenfor lovudkastets formål.

Bygningsbegrebet har over tid udviklet sig i retspraksis, og der ses nu eksempler på, at noget, der normalt ikke vil opfattes som en bygning, anses som en bygning efter tinglysningslovens § 19. Som eksempel kan nævnes, at nyere praksis har vist, at en bådebro kan defineres som en bygning.



Udviklingen i samfundet kræver yderligere tiltag i forhold til tinglysningslovens § 19. Særligt belåning af el-anlæg, solcelleanlæg og øvrige lignende typer anlæg bliver udfordret af, at det ikke er klart, hvornår noget er en "bygning". Dette står i kontrast til, at alle politiske signaler går på udbygning og omstilling af det danske samfund henimod udfasning af naturgas, kul m.v. i særdeleshed af klima- og miljømæssige grunde, men også af hensyn til energiproduktion og andet.

Der er derfor et presserende behov for, at det afklares, hvornår disse anlæg falder indenfor bygningsbegrebet. Vi kan pege på en række situationer, hvor vi ser et behov for at få præciseret udstrækningen af bygningsbegrebet.

- Pant i transformerstationer ved belåning af elnet  
Ved belåning af større elnet vil der blive lyst pant i de større 50/10 eller 60/10 el stationer, jf. tinglysningslovens §§ 10 og 37 a. Derudover vil der være tilknyttet en del mindre transformerstationer, såkaldte 10/04 stationer, hvor nogle af historiske grunde kan have en vis karakter af en bygning. Ofte vil retten til at have disse stationer på en grund være afledt af en servitut. Der foregår ikke som sådan en selvstændig drift i 10/04 stationerne (er afledt af driften i 50/10 eller 60/10 stationerne).  
Der er behov for at få præciseret, at disse 10/04 stationer er materielt atypiske bygninger, som der ikke er behov for at få lyst pant i, jf. tinglysningsloven §§ 10 og 37 a.
- Solcelleanlæg på lejet grund - teknikhus  
Initialt har solcelleanlæggene haft et omfang, således at anlægget typisk alene er blevet etableret på én lejet grund. Belåning er sket ved at lyse pant i teknikhuset (bygningen) med det tilhørende driftsinventar og tilbehør (solcellepaneler, stativer m.v.) efter tinglysningslovens § 37. Solcelleanlæggene begynder imidlertid at få et omfang, hvor anlægget vil strække sig over flere forskelligt ejede grunde, i nogle tilfælde ganske mange forskellige ejede grunde.  
Der er behov for at få præciseret en brugbar model, såsom f.eks. at det er tilstrækkeligt med oprettelse af ét bygningsblad (hvor teknikhuset er placeret) uanset at solcellepanelerne m.v. måtte strække sig over ganske mange andre grunde (i henhold til lejekontrakter).
- Solcelleanlæg på lejet grund - transformer  
Solcelleanlæg på én eller flere lejet grunde kan efterhånden have et sådant omfang, at der – udover teknikhuset (bygningen) - også nogle gange etableres en større transformer ("step up transformer").



Det er behov for at få præciseret, at disse step up transformere er materielt atypiske bygninger, hvor der ikke er behov for at lyse pant i.

Venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr: +45 4029 5574

[PJ@fida.dk](mailto:PJ@fida.dk)

