

Skatteministeriet

Att. Christian Hansen

E-mail: lovgivningogekonomi@skm.dk og CHH@skm.dk

Journalnummer 2025-5882



**FINANS
DANMARK**

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af tinglysningsafgiftsloven og lov om elforsyning

Høringssvar

Finans Danmark takker for muligheden for at give bemærkninger til udkast til forslag til lov om ophævelse af chokoladeafgiftsloven og om ændring af lov om forskellige forbrugsafgifter, momsloven, ligningsloven og forskellige andre love, som er modtaget i høring 19. december 2025.

16. januar 2026

Dok: FIDA-1379516692-699938-v1

Finans Danmark har fokus på de foreslåede ændringer i lovudkastets §9 og §16 med ændringer i henholdsvis tinglysningsafgiftsloven og elforsyningsloven. Det er en udmøntning af aftale med Finansloven for 2026 om en løsning af udfordringer ved realkreditbelåning af el-nettet.

Gode løsninger for realkreditbelåning af el-net

En forudsætning for at efterspørgslen efter vedvarende energi styrkes i de kommende år er, at infrastrukturen udbygges. For at kunne sætte yderligere fart på den nødvendige udbygning af el-nettet, er det afgørende for el-netselskaberne, at der fortsat er mulighed for enkel og billig realkreditfinansiering. Realkreditinstitutterne bidrager med nogle af de mest konkurrencedygtige finansieringsløsninger i Europa, og det er en forudsætning for at realisere den grønne omstilling.

I den nuværende lovgivning er der uhensigtsmæssigheder, som har skabt udfordringer for realkreditbelåning af udbygningen af det danske el-net. I Finansloven for 2026 blev der indgået aftale om at ændre elforsyningsloven og tinglysningsafgiftsloven, hvormed de hidtidige barrierer for realkreditfinansiering af udbygning af det danske el-net fjernes.

Med lovudkastet er der lagt op en konkret udmøntning ved i tinglysningsafgiftsloven at indføre en fritagelse for variabel tinglysningsafgift ved inddragelse af anden eller yderligere fast ejendom under en sampantsætning efter tinglysningslovens § 37a, og ved en præcisering i elforsyningsloven af, at små transformerstationer skal betragtes som driftsinventar og driftsmateriel med henblik på sikkerhed i

sampantsætning efter tinglysningslovens § 37a. Sidstnævnte sikrer en entydig retsstilling for elnetvirksomheder der ønsker at gøre brug af realkreditfinansiering.

Finans Danmark er glad for, at regeringen har taget hånd om at løse udfordringerne ved realkreditbelåning af el-nettet, og finder, at de foreslåede ændringer i tinglysningsafgiftsloven og i elforsyningsloven er gode konkrete og brugbare løsninger.

I den praktiske anvendelse af den foreslåede ordning om betaling af tinglysningsafgift, når der tinglyses en ændring, hvorved der inddrages anden eller yderligere fast ejendom under en eksisterende sampantsætning efter tinglysningslovens § 37 a, skal der afgives en erklæring, når tinglysningen foretages. Det fremgår af lovudkastet, at det er hensigten, at skatteministeren vil anvende den gældende bemyndigelse i tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 8, til ved bekendtgørelse at fastsætte indholdet af en sådan erklæring.

Finans Danmark vil gerne understrege, at det vigtigt, at en sådan ny erklæring er på plads til at kunne anvendes straks fra lovens ikrafttrædelse, og vil opfordre til, at der hurtigst muligt påbegyndes arbejde med erklæringen. Finans Danmark deltager gerne i det arbejde.

Med hensyn til ikrafttrædelse af ændringerne i tinglysningsafgiftsloven og elforsyningsloven ser Finans Danmark gerne, at det bliver hurtigst muligt og gerne før 1. juli 2026, som der er lagt op til i lovudkastet.

Specifikke bemærkninger

Finans Danmark vil knytte nedenstående specifikke kommentarer til lovudkastets bemærkninger.

Realkreditbelåning af el-net efter tinglysningslovens § 37 og § 37a

Hvor et el-netselskab udpeger to eller flere af sine forbundne faste ejendomme og på disse tinglyser pantebreve, hvoraf det fremgår, at der er sket en sampantsætning med en § 37a erklæring, anses ejendommene for at indgå i en klynge, hvor kabler mellem ejendommene i klyngen vil være omfattet af pantet, jf. beskrivelsen i lovudkastets almindelige bemærkninger af tinglysningslovens § 37a.

Finans Danmark foreslår at supplere/præcisere i lovbemærkningerne med, at kabler kan henføres til én fast ejendom og være omfattet af pantet i denne faste ejendom. Det vil sige, når kablerne har entydig driftsmæssig tilknytning til én konkret ejendom, jf. tinglysningslovens § 37.

Høringssvar

16. januar 2026

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-699938-v1



Konkret foreslås følgende tilføjelse (fed skrift) i punkt 2.11.1 i de almindelige bemærkninger (nederst side 45 og øverst side 46):

*"Det følger således af gældende ret, at kabler, ledninger og lign., herunder kabelskabe, skal betragtes som driftsmateriel i henhold til **enten tinglysningslovens § 37 (hvis driftsmateriellet knytter sig til én ejendom) eller tinglysningslovens § 37 a med en § 37a erklæring (hvis driftsmateriellet knytter sig til flere ejendomme ejet af samme forsyningsselskab)**, og at transformer-, konverter-, og kabelovergangsstationer efter en nærmere vurdering kan have karakter af fast ejendom (bygninger)."*

Små transformerstationer kan oprettes som bygninger på lejet grund

Finans Danmark finder det som anført ovenfor positivt, at små transformerstationer (spændingsniveauer op til 24 kV) fremover vil være karakteriseret som driftsmateriel og driftsinventar, til de "øvrige" faste ejendomme i en klynge, i forbindelse med en pantsætning af et elnet i medfør af TL § 37a. I lovudkastet er der også givet mulighed for, at netvirksomheder fortsat kan vælge at oprette en eller flere konkrete små transformerstationer, som bygninger på lejet grund, for på den måde at kunne gøre brug af TL § 37a, hvis en konkret klynge alene består af små transformatorstationer.

Finans Danmark ser gerne, at det tydeliggøres i lovbemærkningerne til § 16, at såfremt en mindre transformerstation (spændingsniveauer op til 24 kV), der er pantsat i medfør af TL § 37a, hvorefter alle mindre transformatorstationer udgør driftsmateriel og driftsinventar, ikke udgår af realkreditinstituttets TL § 37a-pant, hvis den mindre transformerstation senere skulle blive oprettet med eget bygningsblad. Det må således være den panteret, der er først i tid, der har førsteprioritet i den konkrete mindre transformerstation, uagtet at den måske efterfølgende tingbogs-mæssigt oprettes som en fast ejendom.

Besigtigelse og vurdering af fast ejendom

I lovbemærkningerne om "Kategorisering af små transformerstationer som driftsmateriel og driftsinventar" bør det tydeliggøres, at reglerne for besigtigelse i medfør af Værdiansættelsesbekendtgørelsen, alene gælder for fast ejendom, dvs. hovedstationer og små stationer, der er oprettet som fast ejendom. Mens selve værdiansættelsen vil omfatte alle aktiver, der er med i pantet – dvs. fast ejendom og tilhørende driftsinventar og driftsmateriel m.m., herunder fx små transformerstationer, kabelbokse og ledninger.

Høringssvar

16. januar 2026

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-699938-v1



Redaktionelle bemærkninger

Anvendelse af terminologien "pantsætter" og "panthaver"

Anvendelsen af terminologien henholdsvis "pantsætter" og "panthaver" i lovudkastets bemærkninger ses ikke et være helt korrekt i alle de beskrevne sammenhænge. Det gælder bl.a. på side 45, 1. afsnit, 2. og 3. punktum og på side 46, 3. afsnit, 1. punktum, hvor "pantsætter" rettelig skal være "panthaver".

Præcisering omkring "værdiansættelse" og "besigtigelse"

I lovbemærkninger på side 46, 2. afsnit er anført, at *"Om et aktiv karakteriseres som en bygning eller som driftsmateriel, har videre betydning for, om der skal foretages værdiansættelse forud for realkreditbelåningen."* Det er "besigtigelse" der skal foretages, hvis det er fast ejendom. Værdiansættelsen vil omfatte det, der er omfattet af pantet.

Justering af paragrafhenviisning

I lovbemærkningerne på side 48, næstsidste afsnit, henvises til § 14. Det er rettelig § 16.

Præcisering af tekst

På side 49, 2. afsnit og side 109, 4. afsnit i lovbemærkninger anføres henholdsvis, at *"Den foreslåede bestemmelse vil dermed indebære, at netvirksomheder ikke vil skulle iagttage besigtigelse, vurdering eller tinglysning af nogle af disse aktiver som forudsætning for, at panteretten er tilstrækkeligt sikret."* og *"Den foreslåede bestemmelse vil dermed medføre, at netvirksomheder ikke vil skulle iagttage besigtigelse, vurdering eller tinglysning af nogle af disse aktiver som forudsætning for, at panteretten er tilstrækkeligt sikret."*

I de to afsnit er det "panthaver", der skal henvises til, og ikke "netvirksomheden".

Med venlig hilsen



Peter Jayaswal

Underdirektør Realkredit og Ejendomsfinansiering

Direkte nr.: +45 4029 5574

Mail: pj@fida.dk

Høringssvar

16. januar 2026

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-699938-v1

