



JUSTITIS MINISTERIET

Civilafdelingen

Dato: 17. august 2016  
Kontor: Formueretskontoret  
Sagsbeh: Louise Hauberg  
Wilhelmsen  
Sagsnr.: 2016-7010-0148  
Dok.: 2050636

**Forslag**  
til  
**Lov om ændring af lov om tinglysning, lov om afgift af tinglysning og registrering af ejer- og panterrettigheder m.v., lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og forskellige andre love**  
(Ændring af reglerne for tinglysning og realkreditbelåning vedrørende visse tele-, energiforsynings- og vandforsyningsvirksomheder)

**§ 1**

I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014, som ændret ved § 15 i lov nr. 573 af 4. maj 2015 og § 2 i lov nr. 580 af 4. maj 2015, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 37 indsættes:

»§ 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 virksomhedens ejede faste ejendomme er forbundet af rør, kabler, antenner eller lignende, 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.* § 37, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse på en tinglyst panteret efter denne bestemmelse.«

2. I § 47 c, stk. 4, nr. 1, ændres »§ 37« til: »§§ 37 og 37 a«.

Slotsholmsgade 10  
1216 København K.

Telefon 7226 8400  
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk  
jm@jm.dk

## § 2

I retsplejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1255 af 16. november 2015, som ændret senest ved § 3 i lov nr. 641 af 8. juni 2016, foretages følgende ændringer:

1. I § 510, stk. 1, 1. pkt., indsættes efter »§ 37«: », § 37 a«.
2. I § 518, stk. 2, indsættes efter 1. pkt.:  
»Udlæg i to eller flere af de i tinglysningslovens § 37 a nævnte ejendomme omfatter, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige det i tinglysningslovens § 37 a nævnte tilbehør.«
3. I § 520, stk. 1, 1. pkt., ændres »§ 37« til: »§§ 37 og 37 a«.
4. I § 589, stk. 1, ændres »§ 37« til: »§§ 37 og 37 a«.
5. I § 592, stk. 1, 2. pkt., ændres »§ 37« til: »§§ 37 og 37 a«.

## § 3

I lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 21. august 2015, som ændret ved § 8 i lov nr. 1563 af 15. december 2015, foretages følgende ændringer:

1. § 5, stk. 3, nr. 4, affattes således:  
»4) Ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed«
2. I § 5, stk. 3, indsættes som nr. 5:  
»5) Ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet.«
3. I § 10, stk. 4, nr. 2 og § 11, stk. 6, ændres »kollektive energiforsyningsanlæg til »ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed.«
4. I § 11, stk. 4, ændres »§ 37, stk. 1,« til: »§ 37, stk. 1, og § 37 a, stk. 1,«.
5. I § 33 c indsættes som nyt stk. 5:  
»Stk. 5. Tilbehør i form af rør, kabler, antenner eller lignende, der forbinder to eller flere faste ejendomme og er en forudsætning for ejendommen-

es drift, jf. § 37 a i tinglysningsloven, kan indgå ved værdiansættelsen af de faste ejendomme.«

Stk. 5-8 bliver herefter stk. 6-9.

#### § 4

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 182 af 18. februar 2015, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 632 af 8. juni 2016, foretages følgende ændring:

1. I § 152 d indsættes som *stk. 5*:

»*Stk. 5.* Tilbehør i form af rør, kabler, antenner eller lignende, der forbinder to eller flere faste ejendomme og er en forudsætning for ejendommens drift, jf. § 37 a i tinglysningsloven, kan indgå ved værdiansættelsen af de faste ejendomme.«

#### § 5

I tinglysningsafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 462 af 14. maj 2007, som ændret bl.a. ved § 14 i lov nr. 221 af 21. marts 2011 og senest ved § 3 i lov nr. 1569 af 15. december 2015, foretages følgende ændring:

1. I § 10, *stk. 1*, indsættes som *nr. 4*:

»4) Erklæringer som er tinglyst til og med den 31. december 2017, om at en pantsætning er omfattet af tinglysningslovens § 37 a. Den i 1. pkt. nævnte erklæring skal vedrøre sampantsætninger for samme pantsikrede beløb og i samme faste ejendomme, som er tinglyst senest den 31. december 2016. Der skal ved anmeldelsen afgives en erklæring om, at tinglysningen er omfattet af 1. pkt.«

2. I § 10, *stk. 5*, indsættes som *2. pkt.*:

»Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler for udformningen af erklæringen efter stk. 1, nr. 4, 3. pkt.«

#### § 6

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 2017.

*Stk. 2.* § 1, nr. 2, finder dog ikke anvendelse på virksomhedspant efter tinglysningslovens § 47 c, som er tinglyst før lovens ikrafttræden.

## § 7

*Stk. 1.* Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* § 3 kan ved kongelig anordning helt eller delvis sættes i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

*Stk. 3.* § 4 kan ved kongelig anordning helt eller delvis sættes i kraft for Grønland og Færøerne med de ændringer, som de grønlandske og færøske forhold tilsiger.

# *Bemærkninger til lovforslaget*

## *Almindelige bemærkninger*

### *Indholdsfortegnelse*

- 1. Indledning**
- 2. Baggrund**
- 3. Erhvervsmæssige udbydere af elektroniske kommunikationsnet eller -tjenester (televirksomheder) og energi- og vandforsyningsvirksomheder**
  - 3.1. Opbygning af elektroniske kommunikationsnet**
    - 3.1.1. Faste ejendomme i elektroniske kommunikationsnet*
    - 3.1.2. Transport af datatrafik*
  - 3.2. Opbygning af energi- og vandforsyningsnet**
    - 3.2.1. Elforsyningsnet*
    - 3.2.2. Naturgasforsyningsnet*
    - 3.2.3. Varmeforsyningsnet*
    - 3.2.4. Køleforsyningsnet*
    - 3.2.5. Vand og Spildevand*
- 4. Nye regler om sampantsætning af flere faste ejendomme i tele- og forsyningsnet**
  - 4.1. Gældende ret**
    - 4.1.1. Tinglysningsloven*
    - 4.1.2. Retsplejeloven*
  - 4.2. Justitsministeriets overvejelser**
    - 4.2.1. Overvejelser vedrørende begrænsningerne efter de gældende regler*
    - 4.2.2. Overvejelser vedrørende valg af model for tinglysning af pantebreve i visse tele- og forsyningsvirksomheder*
    - 4.2.3. Afhændelse af ejendomme og driftsmateriel omfattet af sampantsætningen*
    - 4.2.4. Overvejelser vedrørende allerede tinglyste pantebreve, herunder allerede stiftet virksomhedspant*
    - 4.2.5. Overvejelser vedrørende justeringer i retsplejeloven*

- 4.3. Lovforslagets udformning**
  - 4.3.1. *Overordnet om den foreslåede ordning og dens anvendelsesområde*
  - 4.3.2. *Tinglysning af pantebrev i medfør af den foreslåede bestemmelse*
  - 4.3.3. *Afhændelse af ejendomme og driftsmateriel, der er omfattet af sampantsætningen*
  - 4.3.4. *Panteret i forsikringssummer*
  - 4.3.5. *Ændringer i retsplejeloven*
- 5. Penge- og realkreditinstitutbelåning af televirksomheder og energi- og vandforsyningsvirksomheder**
  - 5.1. Gældende ret**
    - 5.1.1. *Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.*
    - 5.1.2. *Lov om finansiel virksomhed*
  - 5.2. Erhvervs- og Vækstministeriets overvejelser**
    - 5.2.1. *Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.*
    - 5.2.2. *Lov om finansiel virksomhed*
  - 5.3. Lovforslagets udformning**
    - 5.3.1. *Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.*
    - 5.3.2. *Lov om finansiel virksomhed*
- 6. Tinglysningsafgiftsloven**
  - 6.1. Gældende ret**
  - 6.2. Skatteministeriets overvejelser og lovforslagets udformning**
- 7. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige**
- 8. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.**
- 9. Administrative konsekvenser for borgerne**
- 10. Miljømæssige konsekvenser**
- 11. Forholdet til EU-retten**
- 12. Hørte myndigheder og organisationer mv.**
- 13. Sammenfattende skema**

## 1. Indledning

Samtlige det daværende Folketings partier indgik i februar 2015 en aftale om en vækstplan for digitalisering i Danmark. Aftaleparterne var enige om at iværksætte initiativer på fire områder, herunder i forhold til at sikre god mobil- og bredbåndsdækning i hele landet. For at opnå dette mål skal det sikres, at digital infrastruktur (dvs. faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, herunder det tilhørende elektroniske kommunikationsnet) kan realkreditbelånes.

Det er en forudsætning for at yde et realkreditlån, at der stilles sikkerhed i fast ejendom, eller at der er en fordring på en offentlig myndighed. Et tinglyst pantebrev i en fast ejendom, der er indrettet med særlig erhvervsvirksomhed for øje, omfatter i et vist omfang også det til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel, selvom dette isoleret set har karakter af løsøre, jf. tinglysningslovens § 37.

Opbygningen af elektroniske kommunikationsnet og forsyningsnet til at transportere el, gas, vand, varme mv. er i vidt omfang ens. Derfor vil omfanget af en panteret i en fast ejendom ejet af en erhvervsmæssig udbyder af elektroniske kommunikationsnet eller -tjenester (herefter televirksomhed, som nærmere beskrevet nedenfor i pkt. 3.1) kunne være det samme, som omfanget af en panteret i en fast ejendom ejet af en energi- eller vandforsyningsvirksomhed.

Efter regeringens vurdering er der ikke efter de gældende regler i tinglysningsloven tilstrækkelig sikkerhed for, at et tinglyst pantebrev i en fast ejendom, som er ejet af en tele- eller forsyningsvirksomhed, hvis drift forudsætter, at to eller flere af virksomhedens faste ejendomme er forbundet af forskellige former for driftsmateriel, også omfatter det driftsmateriel, der forbinder flere af virksomhedens ejendomme. Sådant driftsmateriel er både en forudsætning for virksomhedens samlede drift og repræsenterer en væsentlig økonomisk værdi.

For at sikre at digital infrastruktur er realkreditbelånbar, hvilket bidrager til at opnå god mobil- og bredbåndsdækning i hele landet, foreslås klare regler for, hvad der er omfattet af et tinglyst pantebrev i en televirksomhed. Ligeledes foreslås klare regler for, hvad der er omfattet af et tinglyst pantebrev i en energi- og vandforsyningsvirksomhed for at fjerne en eventuel usikkerhed om, hvad en panteret omfatter, og for at understøtte den fortsatte udbygning og vedligeholdelse af energi- og vandforsyningsnettene.

Regeringen foreslår således, at tinglysningsloven skal give mulighed for, at en sampantsætning af flere forbundne faste ejendomme ejet af en tele- eller forsyningsvirksomhed omfatter driftsinventar og driftsmateriel, som forbinder disse faste ejendomme, selvom dette driftsinventar og driftsmateriel ikke har en entydig driftsmæssig tilknytning til en konkret fast ejendom. Regeringen foreslår endvidere, at der indsættes en ny ejendomskategori vedrørende faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, i lov om realkreditlån og realkreditobligation m.v., således at disse ejendomme får en lånegrænse på 60 pct. for lån finansieret med realkreditobligationer.

Som en konsekvens af de foreslåede ændringer i tinglysningsloven foreslås herudover ændringer af retsplejelovens regler om bl.a. udlæg i fast ejendom og tinglysningsafgiftslovens regler om afgifter i forbindelse med tinglysning af en erklæring vedrørende sampantsætninger, som følger af de foreslåede ændringer af tinglysningsloven. Formålet med den foreslåede ændring af tinglysningsafgiftsloven er at sikre og tydeliggøre, at en tinglyst erklæring om sampantsætning omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, som vedrører en tidligere tinglyst sampantsætning af samme faste ejendomme og for samme pantsatte beløb, ikke vil udløse en variabel tinglysningsafgift.

Endelig foreslås som en konsekvens af de foreslåede ændringer i tinglysningsloven ændringer af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og lov om finansiel virksomhed, således at driftsinventar og driftsmateriel omfattet af ændringen i tinglysningsloven i en vis udstrækning kan indgå i institutternes værdiansættelse af faste ejendomme til brug for låneudmåling m.m.

## **2. Baggrund**

Som led i udmøntningen af aftalen om en vækstplan for digitalisering i Danmark har regeringen overvejet, i hvilket omfang digital infrastruktur, herunder navnlig kablede bredbåndsnet og antenner, kan omfattes af et tinglyst pantebrev i visse faste ejendomme, jf. tinglysningslovens § 37. Tinglysningslovens § 37 kan være af stor betydning for, hvad der kan stilles til sikkerhed for et realkreditlån i en fast ejendom, der ejes af en erhvervsvirksomhed. Det er regeringens vurdering på baggrund af en fortolkning af tinglysningslovens § 37, at der ikke efter de gældende regler i tinglysningsloven er tilstrækkelig sikkerhed for, at et tinglyst pantebrev i



en fast ejendom, som er ejet af en tele- eller forsyningsvirksomhed, hvis drift forudsætter, at to eller flere af virksomhedens faste ejendomme er forbundet af forskellige former for driftsmateriel, også omfatter det driftsmateriel, der forbinder flere af virksomhedens ejendomme.

Regeringen ønsker derfor at sikre, at pantebreve i disse virksomheder, der er stiftet som en sampantsætning af flere af virksomhedens forbundne faste ejendomme, også omfatter det driftsinventar og driftsmateriel, der ligger mellem de pantsatte faste ejendomme.

### **3. Erhvervmæssige udbydere af elektroniske kommunikationsnet og -tjenester (televirksomheder) og energi- og vandforsyningsvirksomheder**

For både televirksomheder og energi- og vandforsyningsvirksomheder er driften baseret på en underliggende netinfrastruktur, benævnt henholdsvis elektroniske kommunikationsnet og energi- og vandforsyningsnet. Opbygningen af disse net er overordnet set ens, idet de består af en central del, som via knudepunkter forgrenes, så husstande og virksomheder forbindes til de centrale dele af nettet. Knudepunkterne kan være fast ejendom.

Ligesom der er forskel på funktionen af elektroniske kommunikationsnet og energi- og vandforsyningsnet, er der forskel på det driftsinventar og driftsmateriel, som anvendes i nettene. I pkt. 3.1 og 3.2 uddybes opbygningen og funktionen af henholdsvis elektroniske kommunikationsnet og energi- og vandforsyningsnet.

#### *3.1. Opbygning af elektroniske kommunikationsnet*

Elektroniske kommunikationsnet i Danmark består overordnet set af to hovedelementer.

For det første findes de centrale dele af de elektroniske kommunikationsnet, der via kabler forbinder datatrafikken mellem bygninger over relativt store geografiske afstande. De centrale dele af de elektroniske kommunikationsnet er nødvendige for at skabe forbindelserne på tværs af landet og kaldes ofte "transportnet".

For det andet findes mere omfangsrige, lokale dele af de elektroniske kommunikationsnet, der via mobilsignaler og/eller kabler forbinder de enkelte husstande og virksomheder til centraler og gennem centralerne videre til

de centrale dele af de elektroniske kommunikationsnet. De lokale dele af de elektroniske kommunikationsnet sikrer således husstandens eller virksomhedens adgang og tilkobling til andre dele af de elektroniske kommunikationsnet og kaldes ofte ”accesnet”. Elektroniske kommunikationsnet, som anvender radiofrekvenser, kaldes også trådløse net eller mobilnet, mens elektroniske kommunikationsnet, som anvender kabler, også kaldes fastnet.

De elektroniske kommunikationsnet bruges til transport af datatrafik. Når en kunde hos en televirksomhed, eksempelvis en privat person, virksomhed eller offentlig institution, benytter sig af eksempelvis taleopkald, videoopkald, adgang til hjemmesider eller brug af audio- og videostreamingtjenester, ydes en elektronisk kommunikationstjeneste. Med televirksomhed menes en erhvervsmæssig udbyder, som defineret i § 2, nr. 2, i lov om elektroniske kommunikationsnet og -tjenester, jf. lovbekendtgørelse nr. 128 af 7. februar 2014, som ændret ved lov nr. 741 af 1. juni 2015 (herefter benævnt teleloven). En televirksomhed er således en udbyder, som med et kommercielt formål udbyder elektroniske kommunikationsnet eller -tjenester omfattet af teleloven som sin hovedydelse eller som en ikke-accessorisk del af virksomheden. Når der henvises til en televirksomhed, skal således forstås en erhvervsmæssig udbyder af elektroniske kommunikationsnet eller -tjenester som anført i den foreslåede § 37 a, stk. 1.

En elektronisk kommunikationstjeneste er i § 2, nr. 7, i teleloven defineret som en tjeneste, der helt eller delvis består i elektronisk overføring af kommunikation i form af lyd, billeder, tekst eller kombinationer heraf ved hjælp af radio- eller telekommunikationsteknik mellem nettermineringspunkter, herunder både tovejskommunikation og envejskommunikation, jf. definitionen af et nettermineringspunkt nedenfor.

Brugen af elektroniske kommunikationstjenester indebærer som anført, at der sker transport af datatrafik i de elektroniske kommunikationsnet. Det bemærkes i den forbindelse, at elektroniske kommunikationsnet skal forstås i overensstemmelse med definitionen heraf i § 2, nr. 4, i teleloven, hvoraf det fremgår, at det elektroniske kommunikationsnet udgør enhver form for radiofrekvens- eller kabelbaseret teleinfrastruktur, der anvendes til formidling af elektroniske tjenester.

For en given elektronisk kommunikationstjeneste kan transporten af datatrafik ske gennem elektroniske kommunikationsnet ejet af televirksomheder.

Dirigeringen af datatrafikken håndteres af elektronisk udstyr i de elektroniske kommunikationsnet. Det elektroniske udstyr modtager datatrafikken og læser denne for derigennem at bestemme, hvor datatrafikken skal dirigeres videre til. Datatrafikken kan dirigeres videre til andet elektronisk udstyr i det elektroniske kommunikationsnet, hvor datatrafikken så igen vil blive læst og videredirigeret, eller til et nettermineringspunkt som er endepunktet for den specifikke datastrøm.

Nettermineringspunktet defineres i teleloven som den fysiske eller logiske grænseflade i et elektronisk kommunikationsnet, der udgør en slutbrugers tilslutning til dette, jf. § 2, nr. 6. Ved slutbruger forstås der i teleloven en bruger af elektroniske kommunikationsnet eller -tjenester, som ikke på kommercielt grundlag stiller de pågældende elektroniske kommunikationsnet eller -tjenester til rådighed for andre, jf. § 2, nr. 3, i teleloven. En televirksomhed kan eje al infrastrukturen fra den centrale del af telenettet indtil slutbrugeren, ligesom der kan være tilfælde, hvor tredjepart ejer f.eks. den sidste del af infrastrukturen, som forbinder slutbrugeren til telenettet. Hvis der er flere ejere af infrastruktur på en strækning frem mod en slutbruger, vil der være punkter i nettet, som afgrænser de enkelte parters ejerskab.

Når der i det efterfølgende henvises til elektroniske kommunikationsnet, elektroniske kommunikationstjenester og nettermineringspunkter skal begreberne forstås i overensstemmelse med det ovenfor anførte og som nærmere defineret i telelovens § 2.

### *3.1.1. Faste ejendomme i elektroniske kommunikationsnet, herunder deres funktion*

Det elektroniske udstyr kan være placeret i forskellige typer af konstruktioner.

Det elektroniske udstyr kan være placeret i almindelige bygninger, og kan være fast ejendom. Disse bygninger kaldes ofte ”centraler” eller ”datacentre”, men vil i det efterfølgende samlet blive benævnt ”centraler”. Centralerne yder dækning til et afgrænset geografisk område, hvor bl.a. kunder og nettermineringspunkter er entydigt forbundet til én specifik central. Centralen kan være ejet af en televirksomhed, det vil sige en erhvervsmæssig udbyder af elektroniske kommunikationsnet eller -tjenester, som også ejer det øvrige driftsinventar og driftsmateriel i det

elektroniske kommunikationsnet, eller centralen kan være lejet helt eller delvist af en tredjepart, som ikke nødvendigvis yder elektroniske kommunikationstjenester.

På forbindelserne mellem to centraler og mellem en central og de tilhørende nettermineringspunkter er det elektroniske udstyr placeret i mindre konstruktioner, som typisk er gadeskabe, teknikhuse, repeater sites m.v. Disse konstruktioner kan ikke betegnes som fast ejendom, men har i stedet karakter af løsøre. Løsøre alene kan ikke danne grundlag for realkreditbelåning.

Centralerne er knudepunkter i de elektroniske kommunikationsnet, idet datatrafikken ved enhver type af elektronisk kommunikationstjeneste dirigeres via minimum én central og typisk via flere. Det elektroniske udstyr placeret i centraler kan således dirigere datatrafik fra centralen og videre mod et nettermineringspunkt eller videre til en anden central. Centralerne og det elektroniske udstyr, der er placeret i centralerne, er således afgørende for funktionen af elektroniske kommunikationsnet. Det bemærkes i den forbindelse, at der anvendes forskellige typer af elektronisk udstyr i de elektroniske kommunikationsnet. Mere centralt placeret elektronisk udstyr udfører mere komplicerede funktioner, og derved er omkostningen ved det mere centralt placerede elektroniske udstyr højere end for det mere decentralt placerede elektroniske udstyr, som udfører mindre komplicerede funktioner. Det elektroniske udstyr, som udfører mere komplicerede funktioner, er som hovedregel placeret i centralerne.

### *3.1.2. Transport af datatrafik*

Transporten af datatrafik fra centraler og videre i elektroniske kommunikationsnet kan ske enten via radiofrekvenser eller via kabler nedgravet i jorden, jf. definitionen af elektroniske kommunikationsnet ovenfor. Den infrastruktur, som anvendes til at transportere data mellem centraler eller mellem centraler og nettermineringspunkter, er forbundet til centralerne og placeret på dels samme matrikel som centralen, dels og især på matrikler uden for den, som centralen ligger på. Infrastrukturen placeret uden for matriklen, som centralerne ligger på, betegnes i det efterfølgende som øvrig infrastruktur. Elektroniske kommunikationsnet består således af centralerne med den infrastruktur, der er placeret på matriklerne, samt den øvrige infrastruktur.

Selvom det elektroniske udstyr, som er placeret på centralen, er forskelligt, og selvom teknologien er forskellig afhængigt af, om det elektroniske kommunikationsnet er et trådløst net eller et fastnet, er det overordnede formål med det elektroniske kommunikationsnet det samme. Formålet er transport af datatrafik til eller mellem nettermineringspunkter.

Ved kablede elektroniske kommunikationsnet kan der typisk anvendes tre forskellige typer af teknologier, henholdsvis fiberkabler, kobberkabler og koaksialkabler, hvor sidstnævnte anvendes i de såkaldte kabel-tv-net. De fysiske kabler, som graves ned i jorden, er således lavet af forskellige slags materiale med forskellige egenskaber. Kablerne kan indeholde op til flere hundrede forbindelser, som hver især kan anvendes til at levere elektroniske kommunikationstjenester til kunderne. I elektroniske kommunikationsnet kan der endvidere anvendes kombinationer af de tre typer teknologier, normalt fiberkabler i kombination med én af de to andre typer. Det skyldes, at fiberkabler også kan anvendes til at opgradere andre teknologier, så der kan transporteres større mængder datatrafik i elektroniske kommunikationsnet og derigennem leveres flere og mere datakrævende elektroniske kommunikationstjenester.

Centralerne og det elektroniske udstyr placeret på centralerne er som anført knudepunkter for transport af datatrafikken i både trådløse og kablede elektroniske kommunikationsnet.

Den øvrige infrastruktur i trådløse elektroniske kommunikationsnet består overordnet set af antenner placeret på master eller andre høje konstruktioner samt basestationer. Antennerne kan modtage og videresende datatrafik til og fra nettermineringspunkter henholdsvis til og fra centraler. Basestationer indeholder det elektroniske udstyr, som anvendes til at dirigere datatrafikken til og fra antennerne. Basestationer kan f.eks. være placeret for foden af masten eller i et loftsrum, hvis antennen er placeret på taget af en høj bygning.

Den øvrige infrastruktur i kablede elektroniske kommunikationsnet udgøres primært af de fysiske kabler, som typisk er gravet ned i jorden, og som ofte er placeret i såkaldte kabelrør. Yderligere kan der være ét eller flere fordelingspunkter, hvor et stort kabel med mange forbindelser deles op i flere mindre kabler, hver især med færre forbindelser. På den måde kan dækningsområdet for det kablede elektroniske kommunikationsnet udbredes, ligesom der kan skabes forbindelse mellem en central og nettermineringspunkterne. På fordelingspunktet kan der være placeret elektronisk ud-

styr, som kan have simple dirigeringsmæssige funktioner, eller som kan forstærke signalet, så datatrafikken kan transporteres over længere afstande.

For både trådløse og kablede elektroniske kommunikationsnet gælder, at den overvejende etableringsomkostning henhører til den øvrige infrastruktur.

### *3.2. Opbygningen af energi- og vandforsyningsnet*

Der findes en række forsyningsnet i Danmark, som transporterer energi i form af eksempelvis elektricitet, naturgas, opvarmet vand eller damp fra bl.a. en producent til slutbrugerne eller til en anden aftager. Energiforsyningsvirksomhed i den foreslåede § 37 a, stk. 1, i tinglysningsloven skal forstås som virksomhed inden for produktion og transport af energiforsyning, dvs. elektricitet, gas samt fjernvarme og -køling. Ved vandforsyningsvirksomhed forstås virksomhed inden for produktion og transport af drikkevand samt transport og rensning af spildevand.

Det er en betingelse for anvendelsen af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, at virksomhedens drift forudsætter, at to eller flere af forsyningsvirksomhedens faste ejendomme er forbundet af rør, kabler eller lignende. Bestemmelsen er ikke begrænset til transport af energi og vand i de egentlige transmissions og distributionsnet, men kan eksempelvis også omfatte rør- eller ledningsnet hos en energiproduktionsvirksomhed til brug for virksomhedens transport af den producerede energi mellem flere faste ejendomme ejet af produktionsvirksomheden.

Udformningen af forsyningsnettene afhænger af, hvilken forsyningsform der er tale om. Nedenfor gennemgås alene de primære eksempler på virksomheder, som vil være omfattet af begrebet energi- og vandforsyningsvirksomhed, i den foreslåede § 37 a, stk. 1, i tinglysningsloven.

#### *3.2.1. Elforsyningsnet*

Det danske elforsyningsnet består overordnet set af transmissions- og distributionsnet.

Transmissionsnettene udgør den overordnede elinfrastruktur og har til formål at transportere elektricitet fra produktionssteder (f.eks. store kraftværker) til transformerstationer i distributionsnettet eller at forbinde nettet

med andre sammenhængende elforsyningsnet. Der kan endvidere være enkelte store elforbrugere direkte tilsluttet transmissionsnettet. Transmissionsnettene er nødvendige for at skabe forbindelser på tværs af landet og til udlandet. Transmissionsnettene er ejet af Energinet.dk eller denne virksomheds helejede datterselskaber, som således er transmissionsvirksomheder.

Distributionsnettene er de mere omfangsrige net, som transporterer elektricitet til slutbrugerne, som kan være husstande og virksomheder. Mindre elproduktionsanlæg tilsluttes også distributionsnet. Distributionsnettene drives af netvirksomheder efter bevilling for et nærmere afgrænset område, jf. § 19 i lov om elforsyning, jf. lovbekendtgørelse nr. 418 af 25. april 2016. Netvirksomheden skal eje de anlæg, som anvendes til gennemførelsen af de bevillingspligtige aktiviteter, jf. § 51, stk. 4, i lov om elforsyning.

Net- og transmissionsvirksomhedernes net afgrænses mod hinanden i henhold til aftaler mellem virksomhederne.

Transmissions- og netvirksomheder ejer således infrastrukturen i form af anlæg og lednings- og kabelnet fra det punkt, hvor et produktionsanlæg tilsluttes elforsyningsnettet til det punkt, hvor slutbrugeren tilsluttes, eller der sker tilslutning til udenlandske net.

### *3.2.1.1. Faste ejendomme i elforsyningen*

Produktionsanlæggene i elforsyningen er f.eks. kraftvarmeværk, vindmøller og solcelleanlæg.

I elforsyningssystemet indgår herudover transformerstationer, som transformerer elektricitet fra et spændingsniveau til et andet, og kabelovergangsstationer som placeres ved sammenkobling mellem nedgravede kabler og højspændingsledninger. I transmissionssystemet indgår der ligeledes en række forbindelser til udlandet. Enkelte af disse er vekselstrømsforbindelser som føres igennem transformerstationer, mens andre er jævnstrømsforbindelser, som kræver etablering af konverterstationer i forbindelse med transformerstationerne, for at omforme vekselstrøm til jævnstrøm og modsat. Disse anlæg indgår som en del af det sammenhængende elforsyningssystem.

De enkelte komponenter, der udgør elforsyningssystemet, herunder transformer-, konverter-, og kabelovergangsstationer, kan være placeret i al-

mindelige bygninger (anlæg), der kan udgøre fast ejendom. De kan også være fritliggende, f.eks. transformestationer placeret i forbindelse med en bygning, som indeholder elektronisk udstyr. Anlæggene ejes af transmissions- eller netvirksomheden og kan være placeret på virksomhedens egen grund eller på lejet grund. Hvorvidt det enkelte anlæg udgør en fast ejendom vil afhænge af en konkret vurdering af anlæggets karakter, herunder om anlægget er bestemt til varig forbliven på stedet.

I elforsyningsnettet indgår også bl.a. kabelskabe, som indeholder elektronisk udstyr. Disse placeres bl.a. uden for transformestationer ved distributionsnettet for at fordele elektricitet mellem transformestationer mv. og herfra ud til slutbrugerne. Disse kabelskabe kan ikke betegnes som fast ejendom, men har i stedet karakter af løsøre. Løsøre alene kan ikke danne grundlag for realkreditbelåning.

Den infrastruktur i form af kabler og højspændingsledninger, som anvendes til at transportere elektricitet mellem produktionsanlæg, transformestationer mv. og herfra til henholdsvis producenter og slutbrugere, er placeret på dels samme matrikel som produktionsanlæg, transformestationer mv., men især uden for denne matrikel. Infrastrukturen placeret uden for den faste ejendoms matrikel, betegnes i det efterfølgende som øvrig infrastruktur.

### *3.2.2. Naturgasforsyningsnet*

Det danske naturgasforsyningsystem består overordnet set af transmissions- og distributionsnet samt gaslagre.

Transmissionsnettene udgør den overordnede gasinfrastruktur ved transport af gas på landjorden og har til formål, at sikre transport af gas fra boringer i Nordsøen via et gasbehandlingsanlæg, fra det tyske transmissionsnet eller fra opgraderingsanlæg (opgraderet biogas). Fra transmissionsnettet transporteres naturgassen videre til distributionsnettet, udenlandske aftagere eller danske gaslagre. Fra gaslagrene kan gassen sendes tilbage til transmissionsnettet. Transmissionsnettene er nødvendigt for at skabe forbindelser på tværs af landet og til udlandet.

Transmissionsnettene er ejet af Energinet.dk eller denne virksomheds helejede datterselskaber, som således er transmissionsselskaber.



Distributionsnettene er de mere omfangsrige net, som transporterer naturgas til de enkelte slutbrugere, som kan være husstande og virksomheder. Enkelte store gasforbrugende virksomheder modtager gas direkte fra transmissionsnettet. Anlæg, der opgraderer biogas til naturgas, kan også sende gas ud i distributionsnettet. Distributionsnettene drives af distributionselskaber efter tildelt bevilling for et nærmere afgrænset område, jf. § 10 i lov om naturgasforsyning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1331 af 25. november 2013. Distributionselskabet skal eje de anlæg, som anvendes til gennemførelsen af de bevillingspligtige aktiviteter, jf. § 30, stk. 4, i lov om naturgasforsyning. Energinet.dk og denne virksomheds helejede datterselskaber kan dog drive distributionsnet uden bevilling. Der er aktuelt tre distributionselskaber i Danmark.

Fra distributionsnettet transporteres gassen via stikledninger, som udgør en del af distributionsnettet, til målere hos slutbrugerne. Distributionselskaberne ejer og driver både stikledninger og målere.

Transmissions-, distributions-, gasbehandlings- og gaslagerselskaber ejer således infrastrukturen på landjorden indtil slutbrugerens installation.

Transmissions- og distributionsnettene består udelukkende af nedgravede gasrør.

### *3.2.2.1 Fast ejendom i naturgasforsyningen*

Der findes to gaslagre i Danmark, som har til formål at give mulighed for at lagre, injicere eller udtrække gas til transmissionsnettet. Lagrene ejes og drives af Energinet.dk i et særskilt selskab. Derudover findes der anlæg til opgradering af biogas.

I transmissions- og distributionsnettet indgår særlige måler- og regulatorstationer (M/R-stationer), der regulerer naturgastrykket til og fra transmissionsnettet og i distributionsnettet, som en nødvendig del af naturgasforsyningssystemet.

M/R-stationen består af en fast teknisk installation og vil typisk også omfatte gasfyr eller anden energitilførsel, der bruges i processen for at sikre gasflow i forbindelse med trykreguleringen. Stationerne vil være ejet af transmissions- og distributionselskabet og vil typisk være placeret over jorden som en del af netforløbet på transmissions- og distributionsnettet. Af sikkerhedsmæssige årsager er de som udgangspunkt installeret på en

matrikel, som også er ejet af transmissions- eller distributionsselskabet. Stationen kan være placeret fritstående, men beskyttet mod vejrlig eller i en bygning. M/R-stationen vil som udgangspunkt være fast ejendom.

Der kan være flere M/R-stationer på en gasrørslinje med henblik på at sætte trykket ned for den gas, der skal ud til slutbrugerne, eller sætte trykket op for den gas, der injiceres i nettet.

Gasrør, som er placeret uden for den matrikel, som gaslageret, M/R-stationen mv. er placeret på, betegnes i det følgende som øvrig infrastruktur.

### *3.2.3. Varme- og køleforsyningsnet*

Det danske varmforsyningsnet består overordnet af transmissions- og distributionsnet, men i de fleste områder er der udelukkende et distributionsnet.

Fjernvarmen transporteres fra fjernvarmeværket via fjernvarmeledninger i transmissions- og distributionsnettet frem til slutbrugeren. Ledningsnettet, der transporterer det varme vand rundt, er meget omfattende og strækker sig samlet set over 60.000 km i Danmark. Der er dog tale om mange lokale net, som ofte ikke er fysisk forbundne, idet transport over større afstande medfører varme- og tryktab i ledningsnettet. Varmeforsyningsnet består primært af nedgravede ledninger, men der er også enkelte ledninger over jordoverfladen. Desuden kan der være ledninger, som føres under vand i havne mv.

I nogle store fjernvarmemarkeder fordeles fjernvarmen først i store transmissionsledninger til de enkelte områder, og herefter i mere fintmaskede distributionsnet. Transmissionsnettene er typisk placeret i de store byer med centrale værker, mens det i de mindre byer og enkelte bydele udelukkende er distributionsnet, som fordeler varmen.

Flere af de mellemstore værker leverer desuden fjernvarme til et sammenhængende net, hvor flere distributionsnet er indbyrdes forbundne. For at sikre stabil varmforsyning er der etableret over 200 lokale spids- og reservelastenheder, der er koblet på enten transmissions- eller distributionsnettene.

Mange mindre decentrale værker ejer også lokale distributionsnet. Der er i disse tilfælde tale om isolerede forsyninger, hvor der kun er én producent og ét distributionsnet.

Ofte fungerer fjernvarme i samspil med fjernkøling, således at damp eller varmt vand fra fjernvarmevirksomhederne anvendes til at producere køling. Overskudsvarme fra produktion af fjernkøling via en varmepumpe kan ligeledes anvendes til at producere fjernvarme.

Køleforsyningsnettet består af et distributionsnet, hvor der kan være tilkoblet pumpestationer og varmevekslere. Fjernkøleanlægget nedkøler en væske eksempelvis med koldt havvand eller en eldrevet kompressor, som via distributionsnettet, transporteres fra værket til slutbrugeren. Distributionsnettet er oftest et nedgravet rørnet.

#### *3.2.3.1. Faste ejendomme i varme- og køleforsyningen*

De enkelte rør, pumper og vekslere mv. kan være placeret i forskellige typer af konstruktioner.

Varme- og køleforsyningsnettet anvender bl.a. vekslerstationer, som ændrer temperaturen i vandet. Vekslerstationer vil typisk være placeret, hvor hovedledningen fra værket med meget varmt vand fordeles ud til mindre områder med mere spredt bebyggelse, hvor det er mest energieffektivt at distribuere varmen ved en lavere temperatur.

Varme- og køleforsyningsnet anvender endvidere pumpestationer, der sikrer, at vandet fordeles med det rette tryk. Dette skal sikre, at vandspild minimeres, og at energieffektiviteten er optimal.

De enkelte rør, pumper og vekslere m.v. kan være placeret i almindelige bygninger, som kan være fast ejendom. Disse bygninger kan kaldes ”varmecentraler”, ”kølecentraler”, ”varmevekslercentraler” eller ”pumpestationer” mv., men vil i det efterfølgende samlet blive benævnt ”centraler”. Centralerne yder dækning til et afgrænset geografisk område, hvor bl.a. kunder ofte er entydigt forbundet til én specifik central. Centralen kan være ejet af en varme- eller køle forsyningsvirksomhed, det vil sige en leverandør af fjernvarme eller fjernkøling, som også ejer det øvrige driftsinventar og driftsmateriel i varme- eller køleforsyningsnettet, eller centralen kan være lejet helt eller delvist af en tredjepart, som ikke nødvendigvis leverer fjernvarme eller fjernkøling.

Den infrastruktur, som anvendes til at transportere fjernvarme eller fjernkøling mellem centraler og videre til slutbrugerne, og som er placeret på matrikler uden for den, som centralen er placeret på, betegnes i det efterfølgende som øvrig infrastruktur.

#### *3.2.4. Drikkevand*

Den danske vandforsyningsstruktur er decentral, hvilket betyder, at drikkevandet typisk produceres på en vandforsyning i lokalområdet. Der er ca. 2.600 vandforsyningselskaber i Danmark. Ud over de fælles vandforsyningselskaber er der ca. 50.000 små vandforsyninger, der hver forsyner mindre end 10 ejendomme. Som regel består de mindre vandforsyninger kun af en brønd eller en boring, og langt de fleste forsyner kun en enkelt husstand.

Drikkevand fremstilles af grundvand, der bliver pumpet op fra undergrunden (indvinding). Herefter bliver vandet normalt iltet og filtreret på et vandværk (behandling), inden det pumpes ud til slutbrugerens vandhaner (distribution). En vandforsyningsvirksomhed skal have indvindingstilladelse for at pumpe vand op fra undergrunden.

Grundvandet transporteres i vandledninger til et vandværk, som behandler vandet, inden drikkevandet transporteres gennem andre vandledninger ud til slutbrugerne. Transporten af vandet sker i nedgravede vandledninger. Vandforsyningerne ejer ledningsnettet, og forestår etablering, drift, vedligehold og distribution af drikkevand til forbrugerne.

Som følge af de store forskelle mellem de små og store vandforsyninger er ledningsnettet også meget forskelligt, og ofte er ledningsnettet ikke et sammenhængende net.

##### *3.2.4.1. Faste ejendomme i vandforsyningsnet*

De enkelte vandværker, vandledninger og pumper kan være placeret i forskellige typer af konstruktioner.

Fra kildepladsen (vandboringen) har vandforsyningsvirksomheden nedgravede vandledninger med henblik på at føre grundvandet hen til vandværket. Vandværket er en bygning, hvor grundvandet behandles, og er ofte placeret i nærheden af drikkevandsboringen.

Transporten af drikkevandet over længere afstande sker ved hjælp af pumper, som ofte er placeret i almindelige bygninger. Disse bygninger kaldes blandt andet ”pumpehuse”, ”pumper” eller ”pumpestationer” mv., men vil i det efterfølgende samlet blive benævnt ”pumper”. Pumperne yder hjælp til et afgrænset geografisk område, hvor bl.a. slutbrugere ofte er forbundet til én pumpe. Pumpen er ejet af vandforsyningen, som også ejer det øvrige driftsinventar og driftsmateriel i ledningsnettet. Hvorvidt den enkelte pumpe udgør en fast ejendom vil afhænge af en konkret vurdering af pumpens karakter, herunder om pumpen er bestemt til varig forbliven på stedet.

Pumperne kan være opstillet på egen eller lejet grund i bebyggede områder eller i det åbne land.

Transporten af drikkevand fra vandværker sker via rør og ledninger nedgravet i jorden. Den infrastruktur, som anvendes til at transportere vand fra vandværket og ud i vandledningerne, er en pumpe, som pumper vandet ud til forsyningsområdet. Der kan dog være behov for flere pumper, når drikkevandet transporteres over længere afstande. Disse pumper kan dels være placeret på matrikler uden for forsyningsområdet og på matrikler i forsyningsområdet.

Infrastruktur placeret uden for de matrikler, som vandværket og pumperne er placeret på, betegnes i det efterfølgende som øvrig infrastruktur. Vandforsyningen består således af vandledninger, der er placeret på samme matrikler som vandværket og pumperne, samt den øvrige infrastruktur.

### *3.2.5. Spildevandsforsyningen*

Spildevand, som afledes fra beboelse, virksomheder, øvrig bebyggelse mv., opsamles for hovedparten i kloaknettet. Spildevandet opsamles både fra offentlige og private arealer og ledes via kloaksystemer – ofte over større strækninger – til renseanlægget.

Kloaknettet (infrastrukturen) er ejet af spildevandselskaberne, som forestår etablering, drift og vedligehold af den offentlige kloak frem til skel.

#### *3.2.5.1. Faste ejendomme i spildevandsnettet*

Spildevand opsamles oftest ude hos forbrugerne, og ledes via kloaknettet hen til renseanlæg, hvor spildevand bliver behandlet, inden det udledes

igen. Derudover opsamles tag- og overfladevand via kloakker, og transporteres som oftest via kloaknettet til renseanlægget.

Den enkelte spildevandsforsyning har til brug for transporten af spildevandet opsat pumper, som kan være placeret i forskellige typer af konstruktioner. Endvidere kan spildevandsforsyningen have etableret opsamlingsbassiner til tag- og overfladevand.

Der er lidt over 1.000 renseanlæg i Danmark. Renseanlæggene er bygninger, hvor spildevandet behandles, og er ofte placeret i forsyningsområdet. Kloaknettet er nedgravede ledninger, som transporterer spildevand fra forbrugerne til renseanlæggene.

Til brug for transporten af spildevandet over længere afstande, er der opsat pumper. Disse kan være placeret i almindelige bygninger, som kan være fast ejendom. Disse bygninger kaldes blandt andet ”pumpehuse”, ”pumper” eller ”pumpestationer” mv., men vil i det efterfølgende samlet blive benævnt ”pumper”. Pumperne yder hjælp til et afgrænset geografisk område. Pumperne er ejet af spildevandsforsyningen, som også ejer det øvrige driftsinventar og driftsmateriel i ledningsnettet. Pumperne kan være opstillet på egen eller lejet grund i bebyggede områder eller i det åbne land.

Transporten af spildevand fra forbruger til renseanlægget kan f.eks. ske via rør og kloakledninger nedgravet i jorden. Den infrastruktur, som anvendes til at transportere spildevand fra forbruger og ud i kloaknettet, er pumper, som transporterer spildevandet til renseanlægget. Disse pumper kan dels være placeret på matrikler uden for forsyningsområdet og på matrikler i forsyningsområdet.

Infrastruktur placeret uden for de matrikler, som rensningsanlægget og pumperne er placeret på, betegnes i det efterfølgende som øvrig infrastruktur. Spildevandsforsyningen består således af kloakledninger, der er placeret på samme matrikler som renseanlægget og pumperne, samt den øvrige infrastruktur.

#### **4. Nye regler om sampantsætning af flere faste ejendomme i tele- og forsyningsnet**

##### **4.1. Gældende ret**

#### *4.1.1. Tinglysningsloven*

*4.1.1.1.* Tinglysningsloven indeholder regler om den sikringsakt (tinglysning), en rettighedshaver skal iagttage for at beskytte sin ret over for konkurrerende rettighedshavere. Tinglysning af rettigheder i løsøre sker i personbogen, mens tinglysning af rettigheder i fast ejendom sker i tingbogen med henvisning til ejendommens matrikelnummer eller, for så vidt angår bygninger på fremmed grund, til bygningens blad i tingbogen med fornøden henvisning til og fra grundens ejendomsblad.

Der findes ikke i dansk ret en definition af fast ejendom i tinglysningslovens forstand. Udgangspunktet er, at jordarealer og bygninger på arealerne er fast ejendom, mens fysiske genstande er løsøre. Under visse betingelser kan løsøregenstande, der er anbragt i eller på en fast ejendom, dog blive en bestanddel af den faste ejendom. Dette indebærer, at der ikke særskilt kan stiftes rettigheder over sådanne løsøregenstande, men alene over den faste ejendom sammen med dens bestanddele (enhedsgrundsætningen). Dette spørgsmål reguleres bl.a. i tinglysningslovens § 37 og § 38.

*4.1.1.2.* Tinglysningslovens § 38, som gælder for al fast ejendom, regulerer i hvilket omfang genstande, der indlægges i en bygning, omfattes af tinglyst pant i ejendommen. Kun indlagt løsøre, som i almindelighed er at anse som en bestanddel af fast ejendom, omfattes af reglen i § 38. Som eksempler på sådant løsøre nævnes i selve bestemmelsen ledninger, varmeanlæg og husholdningsmaskiner. I beboelsejendomme vil hårde hvidevarer, som køleskab og komfur, således være omfattet af bestemmelsen. I erhvervsjendomme vil kun løsøre, som er anvendeligt for en erhvervsvirksomhed i almindelighed være omfattet af bestemmelsen. Som eksempler kan nævnes ventilationsanlæg, elevatorer og også hårde hvidevarer i det omfang, de er indlagt til brug for virksomhedens ansatte. Anlæg, som alene er beregnet til anvendelse i en specialiseret erhvervsvirksomhed på ejendommen, er derimod ikke omfattet af en panteret i den faste ejendom i medfør af tinglysningslovens § 38.

Kabelnet, rør og antenner mv., som anvendes til at dirigere data trafik eller distribution af el, varme etc. som led i tele- eller forsyningsvirksomhed er ikke anvendelige for en erhvervsvirksomhed i almindelighed og vil derfor ikke være omfattet af tinglysningslovens § 38.

*4.1.1.3.* Tinglysningslovens § 37 omfatter faste ejendomme, der er varigt indrettet med erhvervsvirksomhed for øje. I medfør af tinglysningslovens §

37 kan løsøre under visse betingelser pantsættes som tilbehør til en fast ejendom og dermed opnå retsværn ved iagttagelse af sikringsakt efter reglerne om fast ejendom. Det pågældende driftsinventar og driftsmateriel skal – for at blive omfattet af en tinglysning i en fast ejendom ejet af erhvervsvirksomheden – høre til erhvervsvirksomheden og i øvrigt være ejet af erhvervsvirksomheden. Tilbehør, som er købt med ejendomsforbehold eller er leaset, omfattes således ikke af pantsætningen i medfør af tinglysningslovens § 37. En pantnaver i en fast ejendom kan endvidere give afkald på pant i tilbehøret efter tinglysningslovens § 37, da bestemmelsen forudsætter, at der opnås panteret i tilbehøret ”når intet andet er aftalt”.

Tinglysningslovens § 37 omfatter kun driftsinventar og driftsmateriel, der hører til erhvervsvirksomheden. Forarbejderne til tinglysningslovens § 37 forholder sig ikke direkte til, hvad der ligger i, at virksomhedens driftsinventar og driftsmateriel skal være ”dertil hørende” for at kunne være omfattet af tinglysningslovens § 37. Det anføres imidlertid i forarbejderne, at hensynet til realkredittegrunder, at tilbehøret i form af tekniske og industrielle anlæg er omfattet af en panteret i den faste ejendom, da disse anlæg er bestemmende for ejendommens samlede værdi, jf. Vinding Kruses Tinglysning samt nogle Spørgsmål i vor Realkredit (Betænkning) (1923), s. 279.

Efter tinglysningslovens § 47 b, stk. 2, kan indehaveren af driftsmateriel og driftsinventar, som driver sin virksomhed fra en lejet ejendom, underpantsette dette som løsøre. Efter bestemmelsen er det en forudsætning, at driftsmateriellet og driftsinventaret hører til virksomheden. Yderligere er det en betingelse efter § 47 b, stk. 2, at erhvervsvirksomheden drives fra den lejede ejendom. Ifølge retspraksis, jf. U 1983.425 V og U 1984.829/1 V, er betingelsen om at ”drive erhvervsvirksomhed” fra de lejede lokaler ikke opfyldt, hvis virksomheden primært drives fra en ejet ejendom, mens den lejede ejendom er at betragte som et accessorium hertil.

4.1.1.3.1. Der ses ikke at være trykt retspraksis, der direkte forholder sig til, om kabelnet, rør, forsyningsledninger og antenner mv. kan anses for at være tilbehør til en erhvervsejendom efter tinglysningslovens § 37, stk. 1, når (dele af) det pågældende driftsmateriel befinder sig langt fra den ejendom, hvorfra virksomheden drives. Den eksisterende retspraksis på området er konkret begrundet og vedrører primært driftsmateriel i form af biler, værktøj mv., som anvendes uden for erhvervsvirksomheden. Der kan herom navnlig henvises til afgørelserne U 1978.287 SH, U 1980.178 H, U 1983.450 V og U 1984.609 V.



I U 1978.287 SH fandt skifteretten, at tinglysningslovens § 37 ikke omfattede driftsmateriel til en entreprenørvirksomhed, som permanent blev anvendt uden for entreprenørvirksomheden på forskellige byggepladser. Retten udtalte, at tinglysningslovens § 37 må forstås således, ”at der såvel mellem den faste ejendom og erhvervsvirksomheden som mellem disse og driftsmateriellet må være et sådant tilknytnings- eller afhængighedsforhold, at der derved sættes en grænse for panterettens omfang”.

Et tilsvarende resultat følger af Højesterets dom i U 1980.178 H, hvor noget entreprenørmateriel ikke fandtes omfattet af tinglysningslovens § 37, idet ”det omhandlede entreprenørmateriel var bestemt til anvendelse uden for den ejendom, hvorfra virksomheden blev administreret”. Det bemærkes, at Højesterets præmisser i den juridiske litteratur er blevet kritiseret for at være for vidtgående (H. K. Jespersen, *Ejendomsbestanddele og tilbehørspant*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag (1986), s. 137 ff. Kritikken drejer sig primært om befordringsmidler). Her anføres det også, at henset til de faktiske omstændigheder i sagen, at selve ejendommen – et kontorhus – havde en salgsværdi på 7 mio. kr., og at entreprenørmateriellet havde en værdi på ca. 13,5 mio. kr., var Højesterets dom tvingende nødvendig ud fra et praktisk synspunkt, da der ellers ikke ville være nogen rimelig grænse for tilbehørspanterettens omfang.

I begge domme udtalte domstolene, at materiellets størrelse og mængde var ganske uafhængig af ejendommen og dens indretning, og der ville, hvis panteret i ejendommen skulle omfatte dette materiel, ikke bestå nogen rimelig grænse for panterettens omfang.

På den anden side fandt Vestre Landsret i U 1983.450 V, at nogle maskiner, der primært anvendtes uden for ejendommen, var omfattet af tinglysningslovens § 37. Vestre Landsret lagde bl.a. vægt på, at ejendommen var varigt indrettet til maskinstation og entreprenørvirksomhed, at der på ejendommen var maskinhuse, hvor maskinerne, som tilhørte maskinstationen, var fast anbragt, når de ikke var i brug, og hvor de blev klargjort og repareret. Landsretten udtalte således, at uanset at maskinernes antal og sammensætning ikke havde været afgørende afhængig af ejendommen og bygningen på denne, og at de var bestemt til anvendelse uden for ejendommen, var de omfattet af tinglysningslovens § 37.

Ligeledes fandt Østre Landsret i U 1984.609 V, at nogle varebiler, der udelukkende anvendtes til transport af virksomhedens egne varer, havde en

sådan tilknytning til den pantsatte ejendom og den her udøvede produktionsvirksomhed, at de var omfattet af tinglysningslovens § 37. Landsretten kom frem til dette resultat, selvom bilerne stort set ikke befandt sig på den pantsatte ejendom, men hovedsagelig anvendtes til udkørsel af de færdige varer fra lejede lokaler til virksomhedens kunder.

Retspraksis synes at illustrere, at der såvel mellem den faste ejendom og erhvervsvirksomheden som mellem disse og driftsmateriellet må være et sådant tilknytnings- eller afhængighedsforhold, at der derved sættes en grænse for panterettens omfang i medfør af tinglysningslovens § 37. En panteret kan således formentlig ikke omfatte driftsmateriel, der alene har en begrænset forbindelse til den virksomhed, der drives fra ejendommen.

Det er anført i den juridiske litteratur, at også driftsmateriel, som ikke befinder sig på den pantsatte ejendom, men som eksempelvis befinder sig på en lejet ejendom kan være omfattet af tilbehørspantet efter tinglysningslovens § 37 (H. K. Jespersen, *Ejendomsbestanddele og tilbehørspant*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag (1986), s. 140 ff. og H. Willumsen, *Tinglysningsloven med kommentarer*, Jurist- og Økonom Forlag (1997), s. 312 ff.). Dette forudsætter dog, at virksomheden drives fra den ejede ejendom og også, at driftsmateriellet i hvert fald af og til anvendes og/eller anbringes på den pantsatte ejendom (H. K. Jespersen, *Ejendomsbestanddele og tilbehørspant*, Jurist- og Økonomforbundets Forlag (1986), s. 140 ff.). Et eksempel herpå er U 1983.181 V, hvor en svinebesætning, som på grund af pladsmangel på den ejede pantsatte landbrugsejendom var anbragt i lejede staldlokaler på naboejendommen, fandtes at indgå som et integreret led i landbrugsvirksomheden og derfor var omfattet af pantet i den ejede faste ejendom.

Om en virksomheds driftsmateriel i mangel af anden aftale omfattes af et tinglyst pantebrev i en fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 37, afhænger af, om driftsmateriellet har en tilstrækkelig tilknytning til den faste ejendom, pantebrevet er tinglyst i. Grænsen for en panterets omfang i medfør af tinglysningslovens § 37 må antages at afhænge af den tilknytning, virksomhedens driftsmateriel, herunder rør, kabler, forsyningsledninger og antenner mv., har til den faste ejendom, der er omfattet af et tinglyst pantebrev. Det kan heller ikke udelukkes, at den geografiske afstand mellem den faste ejendom og det pågældende driftsmateriel kan indgå som et moment i en domstols vurdering af, om driftsmateriel, som befinder sig uden for den matrikel, som den faste ejendom er beliggende på, omfattes af et tinglyst pantebrev i ejendommen. Ligeledes er det uvist, hvilken vægt en

domstol vil tillægge den eventuelt høje økonomiske værdi af driftsmateriellet sammenlignet med den faste ejendoms eventuelle selvstændige lave værdi. Dommen U 1980.178 H tager ikke specifikt stilling til denne problemstilling.

4.1.1.3.2. Som det fremgår af lovforslagets pkt. 3.1.1, er det elektroniske udstyr i de centrale dele af det elektroniske kommunikationsnet placeret i almindelige bygninger (centraler), der kan udgøre faste ejendomme. Hvorvidt sådanne centraler må anses som faste ejendomme vil bero på, om de er bestemt til varig forbliven på stedet, hvilket bl.a. kan konstateres ved installationen eller størrelsen af konstruktionen. Centralerne er særligt opførte bygninger, der er indrettet med særligt elektronisk udstyr udelukkende til brug for centralens funktion som knudepunkt i de elektroniske kommunikationsnet, og hvor det elektroniske udstyr er helt nødvendigt for centralens funktion. Sådanne bygninger må anses som faste ejendomme, der er varigt indrettet med særlig erhvervsvirksomhed for øje, og er således efter deres karakter omfattet af anvendelsesområdet for tinglysningslovens § 37.

Som nævnt i lovforslagets pkt. 3.1.1 og 3.1.2 kan de elektroniske kommunikationsnet anvendes til henholdsvis at transportere datatrafik fra én central (en fast ejendom) ud mod eksempelvis et nettermineringspunkt, eller mellem centraler, der hver især udgør en fast ejendom.

Omfanget af en panteret i centralerne i medfør af tinglysningslovens § 37 må bero på de momenter, som er opregnet i pkt. 4.1.1.3.1 ovenfor. Om en panteret i den faste ejendom (centralen) omfatter den ”øvrige infrastruktur”, som dette begreb er defineret ovenfor i pkt. 3.1.2, vil som udgangspunkt afhænge af den øvrige infrastrukturens tilknytning til den central, der tinglyses pant i.

Et tinglyst pantebrev i en central vurderes som udgangspunkt at omfatte den øvrige infrastruktur, når den øvrige infrastruktur har en entydig driftsmæssig tilknytning til én konkret central.

Derimod er det Justitsministeriets vurdering, at det ikke kan lægges til grund, at et tinglyst pantebrev i en central vil omfatte den øvrige infrastruktur, der forbinder flere centraler, og som således har en direkte driftsmæssig funktion for flere faste ejendomme. I disse tilfælde kan det ikke afgøres entydigt, hvilken central den øvrige infrastruktur, er tilknyttet.

Som det fremgår af lovforslagets pkt. 3.2, anvender energi- og vandforsyningsvirksomhederne en infrastruktur, som overordnet følger samme opbygning som televirksomhederne. Energi- og vandforsyningsnettene består således af et omfattende forsyningsnet, der er forbundet ved nogle centrale knudepunkter, såsom transformerstationer, M/R-stationer, centraler og pumper, der kan udgøre faste ejendomme. Disse er særligt opførte konstruktioner, der er varigt indrettet med særligt udstyr udelukkende til brug for eksempelvis at fordele elektricitet eller vand i forsyningsnettet. Når sådanne konstruktioner er bestemt til varig forbliven på stedet, hvilket kan konstateres ved installationen eller størrelsen af konstruktionen, må konstruktionerne anses som faste ejendomme, der er varigt indrettet med særlig erhvervsvirksomhed for øje. Disse er således efter deres karakter omfattet af anvendelsesområdet for tinglysningslovens § 37.

Som nævnt i lovforslagets pkt. 3.2 kan forsyningsnettene anvendes til henholdsvis at transportere elektricitet, vand, varme mv. fra én konstruktion (en fast ejendom) ud mod et forbrugssted, eller mellem konstruktioner, der hver især udgør en fast ejendom.

Omfanget af en panteret i konstruktionerne i medfør af tinglysningslovens § 37 må bero på de momenter, som er opregnet i pkt. 4.1.1.3.1 ovenfor. Om en panteret i den faste ejendom omfatter den øvrige infrastruktur, dvs. det forsyningsnet, som ikke er placeret på den faste ejendoms matrikel, vil som udgangspunkt afhænge af dette forsyningsnets tilknytning til den faste ejendom, der tinglyses pant i.

Et tinglyst pantebrev i eksempelvis en transformerstation, en pumpestation eller et kraftvarmeværk vurderes som udgangspunkt at omfatte den øvrige infrastruktur, når infrastrukturen ikke forbinder flere faste ejendomme ejet af den samme forsyningsvirksomhed, men har entydig driftsmæssig tilknytning til én konkret ejendom.

Derimod er det Justitsministeriets vurdering, at det ikke kan lægges til grund, at et tinglyst pantebrev i en fast ejendom vil omfatte den øvrige infrastruktur, særlig net og ledninger, der forbinder flere faste ejendomme, og som således har en direkte driftsmæssig funktion for flere faste ejendomme. Dette kan f.eks. være tilfældet med transmissionsnet, der forbinder elforsyningsnet mellem forskellige transformerstationer, der er ejet af samme virksomhed. I disse tilfælde kan det ikke afgøres entydigt, hvilken transformerstation den øvrige infrastruktur, er tilknyttet.

Et tinglyst pantebrev i eksempelvis en transformerstation, en pumpestation eller et kraftvarmeværk må således antages at omfatte det driftsmateriel, der alene har en driftsmæssig tilknytning til den konkrete faste ejendom, men der er ikke efter de gældende regler i tinglysningsloven tilstrækkelig sikkerhed for at det driftsmateriel, herunder rør, kabler, forsyningsledninger og antenner mv., der forbinder to eller flere faste ejendomme ejet af erhvervsvirksomheden også vil være omfattet af pantebrevet. Sådanne kabler mv., der forbinder to eller flere faste ejendomme, har en direkte driftsmæssig funktion for flere faste ejendomme ejet af erhvervsvirksomheden, og det kan derfor ikke med tilstrækkelig sikkerhed fastslås til hvilken ejendom, kablerne mv. er nærmest tilknyttet.

4.1.1.4. Efter tinglysningslovens § 37, stk. 1, omfatter et tinglyst pantebrev i en fast ejendom ikke driftsinventar og driftsmateriel, som udskilles ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom. Hensigten med formuleringen er ifølge forarbejderne til tinglysningsloven at sikre, at der altid er et vist minimum af tilbehør tilbage til betryggelse af pantehaverne, jf. Rigsdagstidende 1925-26, tillæg A, sp. 4602.

Ved en udskillelse forstås typisk en afhændelse af tilbehør. Hvis der er sket en udskillelse, er det næste spørgsmål, om denne er sket ifølge regelmæssig drift. I den juridiske litteratur er det anført, at det afgørende for, om dette er tilfældet, er, om der fortsat er tilstrækkeligt tilbehør tilbage til at sikre en forsvarlig drift af erhvervsvirksomheden (Rørdam og Carstensen, Pant, Jurist- og Økonomforbundets Forlag (2002), s. 237). Ligeledes anføres det i den juridiske litteratur, at det afgørende er, om dispositionen er driftsøkonomisk begrundet (H. K. Jespersen, Ejendomsbestanddele og tilbehørspant, Jurist- og Økonomforbundets Forlag (1986), s. 158). Hvis dispositionen eksempelvis alene sker for at forbedre pantsætterens likviditet, er udskillelsen ikke lovlig efter § 37.

Det er fastslået i retspraksis, at hvis salg af hele besætningen fra en landbrugsejendom ikke sker i forbindelse med en forsvarlig omlægning af driften, vil denne disposition ikke kunne omfattes af begrebet ”udskillelse ifølge en regelmæssig drift”, jf. U 1996.1409 V, U 1986.332 H og U 1953.626 Ø. Ifølge denne retspraksis er afhændelsen af køer i forbindelse med overgang til kvægløst landbrug en forsvarlig omlægning af driften.

I U 1972.1058 Ø kom Østre Landsret frem til, at salget af en opslåningsmaskine fra et bageri ikke var sket ifølge en regelmæssig drift. Afhændelsen skete i forbindelse med, at debitor opdelte fremstillingsvirksomheden –

henholdsvis fremstilling af konditorvarer og af brød – mellem sine to bagerier. Landsretten lagde til grund, at en sådan maskine, som hører til et moderne bageris normale driftsmateriel, altid vil være blandt bageriets maskiner, og at opdelingen af bageriernes fremstillingsvirksomhed ikke berettigede debitor til at afhænde maskinen uden panthavers samtykke.

4.1.1.5. Såfremt en genstand er omfattet af et tinglyst pantebrev i en fast ejendom i medfør af tinglysningslovens § 37, afskæres pantsætteren fra at disponere over genstanden på en sådan måde, at panthavernes sikkerhedsret krænkes.

Tinglysningslovens § 37 omfatter ikke driftsmateriel, hvis anskaffelse er finansieret ved særskilt underpant, jf. tinglysningslovens § 47, stk. 1, såfremt det sker inden eller i nær forbindelse med, at genstanden indsættes i virksomheden. Panthaverne i den faste ejendom kan således ikke påberåbe sig tinglysningslovens § 1 og § 27 som hjemmel for ekstinktion af rettigheder over løsøret. Et pantebrev i den faste ejendom vil dog omfatte en eventuel friværdi i det indlagte løsøre, som er særskilt underpantsat i medfør af tinglysningslovens § 47, stk. 1.

Det følger af tinglysningslovens § 47 c, stk. 4, nr. 1, at virksomhedspant ikke kan omfatte aktiver omfattet af en tinglyst panteret i medfør af tinglysningslovens § 37, uanset hvornår panteretten i den faste ejendom er tinglyst. Omfattes driftsmateriellet således af en panteret i den faste ejendom efter tinglysningslovens § 37, vil driftsmateriellet helt udgå af virksomhedspantet.

Baggrunden for denne regel er ifølge forarbejderne til tinglysningslovens § 47 c for det første, at det ville være vanskeligt at fastslå prioritetsstillingen, hvis driftsmateriellet på samme tid skulle være omfattet af både virksomhedspantet og en panteret i den faste ejendom, da man ville være nødt til at kende anskaffelsestidspunktet for hvert enkelt aktiv for at fastlægge prioritetsstillingen. For det andet ville pantet i den faste ejendom blive udhulet i takt med udskillelsen af aktiver af pantet, da nye aktiver ville blive omfattet af virksomhedspantets førsteprioritet allerede ved erhvervelsen, men inden den driftsmæssige og stedlige tilknytning til den faste ejendom, som er en betingelse for tinglysningslovens § 37. Herudover fremgår det af forarbejderne, at driftsmateriel fortsat burde kunne indgå i den finansieringsmæssige sammenhæng ved belåning af den faste ejendom, da materiellet ofte vil have en højere belåningsværdi ved en samlet belåning med den faste ejendom end ved en belåning sammen med varelageret. Se i det hele

lovforslag af 27. april 2005 om ændring af tinglysningsloven, konkursloven og andre love (Virksomhedspant), Folketingstidende 2004-06, tillæg A, s. 7356 ff.

En virksomhedspanthaver, som vil sikre sig imod, at der tinglyses en panteret i en fast ejendom, som omfatter løsøret, der er virksomhedspant i, kan få tinglyst en deklaration på ejendommen, hvorefter pantsætning af ejendommen kun kan ske med virksomhedspanthavers samtykke.

4.1.1.6. Det følger af tinglysningslovens § 37, stk. 2, at en tinglyst panteret i en ejendom, der er forsikret, tillige omfatter det pantsattes forsikringssummer. Det gælder også for tilbehør, der er omfattet af en pantsætning i medfør af tinglysningslovens § 37.

Bestemmelsen supplerer forsikringsaftalelovens § 54, jf. §§ 56-58 og 86-88, hvorefter panthaver er inddraget under en eventuel forsikringsaftale og dermed, når intet andet er aftalt, giver panthaveren en status som sikret i forsikringsaftalelovens forstand. Tinglysningslovens § 37, stk. 2, vil således have selvstændig betydning i de tilfælde, hvor det i en forsikringsaftale er bestemt, at forsikringen ikke dækker tredjemands interesse.

Det fremgår endelig af tinglysningslovens § 37, stk. 3, at bestemmelsen ikke gælder for de i tinglysningslovens § 42 c nævnte køretøjer, som er omfattet af tinglysningslovens kapitel 6 a om tinglysning i bilbogen.

#### *4.1.2. Retsplejeloven*

Som beskrevet i pkt. 4.1.1.2-4.1.1.3 kan et tinglyst pantebrev i fast ejendom, jf. tinglysningslovens § 37 og § 38, også omfatte tilbehør til den pågældende faste ejendom.

Det fremgår af retsplejelovens § 510, stk. 1, at der kun kan foretages særskilt udlæg i tilbehør til fast ejendom, som er omfattet af tinglysningslovens § 37 eller § 38, hvis der foreligger samtykke fra skyldneren og andre, som har rettigheder over tilbehøret.

Det følger endvidere af retsplejelovens § 518, stk. 2, at udlæg i fast ejendom, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige omfatter det i tinglysningslovens § 37 og § 38 nævnte tilbehør.

Retsplejelovens § 518, stk. 2, indebærer, at det samme tilbehør til en fast ejendom efter tinglysningslovens § 37 og § 38, som er omfattet af pant stiftet ved aftale i den faste ejendom, er omfattet af et udlæg i den faste ejendom (retspant).

Ved erhvervsejendomme udgør ejendom og tilbehør sædvanligvis en driftsøkonomisk enhed. Det er derfor ikke ønskværdigt, hvis der sker en adskillelse af ejendom og tilbehør i forbindelse med, at der foretages udlæg i den faste ejendom. Retsplejelovens § 510, stk. 1, er som altovervejende hovedregel til hinder for, at en sådan adskillelse finder sted ved særskilt udlæg i tilbehøret, mens retsplejelovens § 518, stk. 2, tilstræber at modvirke en sådan adskillelse ved, at der ikke kan foretages udlæg i den faste ejendom uden tilbehøret.

## **4.2. Justitsministeriets overvejelser**

### *4.2.1. Overvejelser vedrørende begrænsningerne efter de gældende regler*

*4.2.1.1.* Erhvervsvirksomheder inden for tele- og energiforsynings- og vandforsyningsområdet er kendetegnet ved, at deres ydelser skal leveres over et geografisk område, der strækker sig ud over et enkelt matrikelnummer. Det forudsætter, at flere faste ejendomme (eksempelvis såkaldte telecentraler med elektronisk udstyr, kraftvarmeværker, pumpestationer, renseanlæg, vandværker, transformerstationer og lignende), der har en funktionel betydning for virksomhedens samlede drift, er indbyrdes forbundne af forskellige former for driftsmateriel. Sådanne virksomheders driftsinventar og driftsmateriel består typisk af rør, kabler, forsyningsledninger og antenner eller lignende, der kan have betydning for dirigering af datatrafik i elektroniske kommunikationsnet eller for distribution af vand, varme, elektricitet, gas eller lignende. Sådant driftsmateriel har en så erhvervs-specifik karakter, at det ikke er omfattet af tinglysningslovens § 38. Det vil derfor for sådanne virksomheder være tinglysningslovens § 37, som definerer, hvad der er omfattet af et tinglyst pantebrev i en fast ejendom, der er indrettet med erhvervsvirksomhed for øje.

Som anført i lovforslagets pkt. 4.1.1.3.2 er det Justitsministeriets vurdering, at det ikke kan lægges til grund, at rør, kabler, antenner eller lignende, der forbinder to eller flere faste ejendomme ejet af en erhvervsvirksomhed, i medfør af de gældende regler er omfattet af et tinglyst pantebrev i en af erhvervsvirksomhedens faste ejendomme, da sådant driftsmateriel har



en direkte driftsmæssig funktion for flere af erhvervsvirksomhedens faste ejendomme.

Tinglysningslovens § 37 tager således ikke i tilstrækkelig grad højde for de særlige virksomhedsformer, der findes på tele- og energiforsynings- og vandforsyningsområdet, og som forudsætter, at der mellem virksomhedens faste ejendomme er mellemliggende rør, kabler, antenner eller lignende, som har en generel driftsmæssig funktion for den samlede virksomhed, og som derfor ikke kan henføres til én konkret fast ejendom. Denne retstilstand kan føre til, at penge- og realkreditinstitutter er tilbageholdende med at yde lån med sikkerhed i sådanne virksomheders faste ejendomme.

Justitsministeriet bemærker, at tinglysningslovens § 37, der er en af tinglysningslovens mest centrale og grundlæggende bestemmelser, generelt har vist sig velegnet til at afgrænse området for pant i fast ejendom. Justitsministeriet finder således ikke, at den generelle bestemmelse i tinglysningslovens § 37 bør ændres for at tage højde for de særlige problemstillinger, som opstår i forbindelse med tinglysning af pant i televirksomheder og energi- og vandforsyningsvirksomheder. I stedet bør der indføres en ny bestemmelse i tinglysningsloven, som skal tage højde for de særlige problemer, der er identificeret for så vidt angår tele- og forsyningsvirksomheder, hvis drift forudsætter, at to eller flere af virksomhedens ejede faste ejendomme er forbundet af rør, kabler, forsyningsledninger, antenner eller lignende.

Justitsministeriet finder samtidig, at i det omfang tele- og forsyningsvirksomheders særlige kendetegn ikke nødvendiggør en særlig regulering, bør der være parallelitet mellem tinglysningslovens § 37 og den foreslåede nye bestemmelse.

4.2.1.2. Efter Justitsministeriets opfattelse er der derfor behov for at indsætte en ny bestemmelse i tinglysningsloven, den foreslåede § 37 a, der målrettet tager sigte på den type tele- og energiforsynings- og vandforsyningsvirksomheder, hvis drift forudsætter, at flere af virksomhedens ejede faste ejendomme er indbyrdes forbundne af driftsinventar og driftsmateriel i form af bl.a. rør, kabler, forsyningsledninger, antenner eller lignende, og hvor tinglysningslovens § 37 ikke medfører en tilstrækkelig regulering.

En hensigtsmæssig pantsætning af sådanne virksomheder, hvis drift er afhængig af, at flere faste ejendomme er indbyrdes forbundne af forskellige former for driftsinventar og driftsmateriel, forudsætter således, at flere af

disse faste ejendomme er pantsat samlet, og at et tinglyst pantebrev i disse ejendomme også omfatter det mellemliggende driftsinventar og driftsmateriel. Derved sikres det, at långivere får sikkerhed i sådanne virksomheder på en måde, så de dele af virksomhedens aktiviteter, der har betydning for dens drift, og som repræsenterer en betydelig økonomisk værdi, er omfattet af det tinglyste pantebrev.

#### *4.2.2. Overvejelser vedrørende valg af model for tinglysning af pantebreve i visse tele- og forsyningsvirksomheder*

*4.2.2.1.* Generelt bemærkes det, at pant i fast ejendom, som nævnt under pkt. 4.1.1.1, stiftes med henvisning til ejendommens matrikelnummer, eller, for så vidt angår bygninger på fremmed grund, til bygningens blad i tingbogen. Der kan ikke herudover foretages en nærmere positiv opregning af, hvad parterne i en låneaftale anser for omfattet af pantebrevet i den faste ejendom.

Løsøre, der hører til en fast ejendom, kan efter de gældende regler blive omfattet af pantebrevet i den faste ejendom, hvis løsøret efter en samlet vurdering har en tilstrækkelig tæt tilknytning til ejendommen. Denne tilknytning til ejendommen afgøres, som nævnt under pkt. 4.1.1.3.1, ud fra en række objektive kriterier. En aftale mellem parterne kan derimod ikke bevirke, at forståelsen af, hvad der kan pantsættes i tingbogen som (en del af) fast ejendom, bliver udvidet.

*4.2.2.2.* Justitsministeriet har overvejet en ordning, hvorefter en sampantsætning af to eller flere af de omfattede virksomheders faste ejendomme, når dette er aftalt, omfatter driftsinventar og driftsmateriel, som forbinder de pågældende faste ejendomme.

De omfattede virksomheder vil således kunne sampantsætte ejede faste ejendomme i såkaldte ”klynger”, hvor pantet i de faste ejendom også vil omfatte tilbehør, som forbinder de pantsatte ejendomme.

Det bemærkes, at begrebet ”sampantsætning” er et nyt begreb i tinglysningsloven, men at der i praksis er blevet tinglyst pantebreve, der giver sikkerhed i flere faste ejendomme. Et eksempel fra praksis, hvor panteretten gennem tinglysningen blev givet i tre faste ejendomme ejet af den samme ejer, er Højesterets dom i U 1987.913 H. Ved dommen statueredes det, at en panteret, som var givet gennem tinglysning af et ejerpantebrev på tre forskellige ejendomme ejet af den samme ejer, ikke indebar, at den sikker-

hedsmæssige ramme blev udvidet ud over ejerpantebrevets pålydende, når det ikke var aftalt, at hver ejendom skulle hæfte for hele beløbet. Hvis kreditor således har pant i flere solidarisk hæftende ejendomme ejet af den samme ejer, vil kreditor frit kunne vælge, i hvilken rækkefølge vedkommende vil søge sig fyldestgjort i dem, men der kan ikke søges fyldestgørelse ud over pantebrevets pålydende, jf. Østre Landsrets domme i U 1977.210/2 Ø og U 1996. 339 Ø. Endelig skal det bemærkes, at de enkelte faste ejendomme, som er en del af en sampantsætning, i øvrigt vil kunne være behæftet forskelligt.

En fast ejendom, som er en del af en sampantsætning, kan ikke udgå af det pantsatte uden panthavers samtykke. Dette følger af tinglysningslovens § 10, stk. 1, hvorefter et dokument for at kunne tinglyses skal fremtræde som udstedt af den, der ifølge tingbogen er beføjet til at råde over den pågældende ret, eller som udstedt med hans samtykke. For at en ejendom eller en del af en ejendom kan udgå af det pantsatte, skal der tinglyses en relaxationspåtegning på pantebrevet, hvorved panthaver giver samtykke til, at ejendommen udgår af det pantsatte.

En ordning hvorefter en sampantsætning af to eller flere af de omfattede virksomheders faste ejendomme, når dette er aftalt, omfatter driftsinventar og driftsmateriel, som forbinder de pågældende faste ejendomme, vil sikre, at det til virksomheden hørende driftsinventar og driftsmateriel, der forbinder ejede faste ejendomme, omfattes af panthavers sikkerhed og dermed indgår i den værdiansættelse, som ligger til grund for beregningen af et realkreditlån. Samtidig vil ordningen indebære, at virksomhederne sikres fleksibilitet i forhold til at kunne opnå realkreditfinansiering af forskellige dele af tele- eller forsyningsnettet fra forskellige realkreditinstitutter.

Justitsministeriet finder, at en sådan ordning vil fjerne den usikkerhed, som de gældende regler indebærer. Ordningen foreslås indsat som en ny § 37 a i tinglysningsloven. Den foreslåede ordning er nærmere beskrevet nedenfor i pkt. 4.3.

Med henblik på at sikre, at det kan konstateres, om der sker en sampantsætning efter den foreslåede § 37 a, foreslås det, at der skal lyses en erklæring på pantebrevet om, at debitor tilhører kredsen af de i den foreslåede § 37 a nævnte virksomheder, og at pantet, der vedrører flere selvstændige faste ejendomme, omfatter det af bestemmelsen omfattede tilbehør.

Det bemærkes, at den foreslåede ændring ikke tilsigter at ændre definitionen af begrebet fast ejendom i dansk ret.

#### *4.2.3. Afhændelse af ejendomme og driftsinventar og driftsmateriel omfattet af sampantsætningen*

En sampantsætning i medfør af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a vil som nævnt medføre, at flere faste ejendomme samlet udgør den pantsatte genstand. Det giver anledning til overvejelser om, i hvilket omfang en virksomhed efter den foreslåede bestemmelse har mulighed for at disponere over disse ejendomme, uden at det sker på bekostning af panthavers sikkerhed.

Som anført ovenfor under pkt. 4.2.2 vil en ejendom, som er sampantsat sammen med andre ejendomme, kun kunne udgå af det pantsatte, hvis der foreligger et samtykke fra panthaver. Panthaver vil således skulle give samtykke til afhændelsen af en ejendom, som er omfattet af sampantsætningen, og der er således tilstrækkelig sikkerhed for, at en virksomhed ikke kan afhænde en sampantsat ejendom uden inddragelse af panthaver.

For så vidt angår driftsinventar og driftsmateriellet, som forbinder de pågældende sampantsatte faste ejendomme, bør dette kun kunne udskilles ifølge en regelmæssig drift af de pågældende ejendomme. Ligesom tilfældet er efter tinglysningslovens § 37, bør det således efter den foreslåede § 37 a sikres, at der altid er et vist minimum af driftsmateriel tilbage til betryggelse af panthaverne.

#### *4.2.4. Overvejelser vedrørende allerede tinglyste pantebreve, herunder allerede stiftet virksomhedspant*

Den foreslåede § 37 a bør være et supplement til de almindelige regler om tinglysning af pantebreve i faste ejendomme, der er indrettet med særlig erhvervsvirksomhed for øje. Såfremt en erhvervsvirksomhed, der efter sin karakter er omfattet af den foreslåede § 37 a, ønsker at foretage pantsætning efter denne bestemmelse, kræver det, at den pågældende virksomhed får tinglyst en erklæring herom på pantebrevet i de faste ejendomme. Tinglyses erklæringen på et allerede eksisterende pantebrev i flere faste ejendomme ejet af en af de omfattede virksomheder, vil dette ikke påvirke de eventuelt eksisterende panterettigheder efter tinglysningslovens § 37 og § 38.

Ligesom det er tilfældet efter tinglysningslovens § 37, vil driftsinventar og driftsmateriel, hvis anskaffelse er finansieret ved særskilt underpant, jf. tinglysningslovens § 47, stk. 1, såfremt det sker inden eller i nær forbindelse med, at genstanden indsættes i virksomheden, ikke være omfattet af den foreslåede § 37 a. Et pantebrev i den faste ejendom vil dog omfatte en eventuel friværdi i det indlagte løsøre, som er særskilt underpantsat i medfør af tinglysningslovens § 47, stk. 1.

Et af formålene med den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a er at sikre, at det omfattede driftsmateriel indgår i den finansieringsmæssige sammenhæng ved belåning af den faste ejendom. Dette formål ville kunne udhules, hvis dette driftsinventar og driftsmateriel kunne være genstand for virksomhedspant efter tinglysningslovens § 47 c. De samme grunde, som er anført ovenfor i pkt. 4.1.1.5 vedrørende forholdet mellem pant efter tinglysningslovens § 37 og virksomhedspant, gør sig gældende for forholdet mellem den foreslåede § 37 a og virksomhedspant. Pant i det samme tilbehør efter virksomhedspanteordningen og som følge af den foreslåede § 37 a ville således gøre det vanskeligt at fastslå prioritetsstillingen i tilbehøret, og pantet i den faste ejendom ville blive udhulet i takt med udskillelsen af aktiver af pantet, da nye aktiver ville blive omfattet af virksomhedspantets førsteprioritet allerede ved erhvervelsen, men inden den driftsmæssige og stedlige tilknytning til de faste ejendomme, som er en betingelse for tinglysningslovens § 37 a.

Justitsministeriet finder på den baggrund, at et virksomhedspant ikke bør kunne omfatte aktiver, der er omfattet af en tinglyst panteret i medfør af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a. Omfattes driftsinventar og driftsmateriellet således af en panteret i den faste ejendom efter den foreslåede § 37 a, vil pantet helt udgå af virksomhedspantet. Det bemærkes, at en tilsvarende retsstilling gælder for så vidt angår aktiver omfattet af en tinglyst panteret i medfør af tinglysningslovens § 37, jf. tinglysningslovens § 47 c, stk. 4, nr. 1.

For ikke at fratage allerede eksisterende virksomhedspanthavere deres panteret, er der imidlertid behov for at fravige ovenstående udgangspunkt for så vidt angår virksomhedspant, som er tinglyst på tidspunktet for lovens ikrafttræden. Således vil virksomhedspant, som er tinglyst efter tinglysningslovens § 47 c på tidspunktet for lovens ikrafttræden, ikke blive fortrængt af tinglyst pant efter den foreslåede § 37 a, jf. overgangsbestemmelsen i lovforslagets § 6, stk. 2.

Justitsministeriet finder ikke, at driftsinventar og driftsmateriel omfattet af et virksomhedspant på tidspunktet for lovens ikrafttræden samtidig kan være omfattet af en tinglyst panteret efter den foreslåede § 37 a. I forbindelse med etableringen af virksomhedspanteordningen blev det lagt til grund, at driftsinventar og driftsmateriel ikke på samme tid skulle kunne være omfattet af både virksomhedspantet og en panteret i en fast ejendom, jf. ovenfor i pkt. 4.1.1.5. Justitsministeriet finder ikke, at der er grundlag for at fravige dette udgangspunkt i forbindelse med den ovenfor skitserede overgangsordning for så vidt angår virksomhedspant.

#### *4.2.5. Overvejelser vedrørende justeringer i retsplejeloven*

Den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a omhandler sampantsætning af to eller flere forbundne faste ejendomme ejet af en tele- eller energi- eller vandforsyningsvirksomhed. Efter den foreslåede § 37 a vil sampantsætningen i en sådan situation, når dette er aftalt, tillige omfatte driftsinventar og driftsmateriel, der forbinder de pågældende faste ejendomme.

For at retsstillingen ved udlæg (retspant) i fast ejendom bliver den samme som ved stiftelse af pant i form af en sampantsætning efter den foreslåede § 37 a, er det efter Justitsministeriets opfattelse nødvendigt at foretage en ændring af retsplejelovens § 518, stk. 2. Således bør det fremgå af retsplejelovens § 518, stk. 2, at en kreditor, der foretager udlæg i de i den foreslåede § 37 a nævnte ejendomme, får samme retsstilling som en panthaver ville kunne opnå efter tinglysningslovens § 37 a. Den foreslåede ændring vil indebære, at en kreditors udlæg i ejendomme omfattet af den foreslåede § 37 a tillige vil omfatte det i bestemmelsen nævnte driftsmateriel og driftsinventar.

En panthaver, som alene stifter pant i en af de i den foreslåede § 37 a nævnte ejendomme, vil ikke have pant i det i bestemmelsen nævnte tilbehør. Ligeledes vil en kreditor, som alene foretager udlæg i én af disse ejendomme, heller ikke have udlæg i det i den foreslåede § 37 a nævnte tilbehør. En efterfølgende tvangsauktion vil således i sådanne tilfælde heller ikke omfatte det i den foreslåede § 37 a nævnte tilbehør.

### **4.3. Lovforslagets udformning**

#### *4.3.1. Overordnet om den foreslåede ordning og dens anvendelsesområde*

4.3.1.1. Det foreslås, at der indsættes en ny bestemmelse som § 37 a i tinglysningsloven, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, der kan finde anvendelse i de situationer, hvor en virksomhed, hvis drift forudsætter, at to eller flere af virksomhedens ejede faste ejendomme er forbundet af rør, kabler, forsyningsledninger, antenner eller lignende, sampantsætte flere af virksomhedens forbundne faste ejendomme.

Det foreslås, at de omfattede virksomheder selv kan vælge, om de ønsker at foretage en sampantsætning efter den nye bestemmelse. Såfremt en tele- eller energi- eller vandforsyningsvirksomhed, der falder inden for forslaget's anvendelsesområde, sampantsætte flere af virksomhedens faste ejendomme i medfør af den foreslåede bestemmelse, vil det tinglyste pantebrev, når det aftales, også omfatte driftsinventar og driftsmateriel, der forbinder de pågældende faste ejendomme.

Den foreslåede regel vil således kun kunne anvendes, hvis der er tale om en tele- eller energi- eller vandforsyningsvirksomhed, hvis drift forudsætter, at to eller flere af virksomhedens ejede faste ejendomme er forbundet af rør, kabler, antenner eller lignende, og hvis en sådan virksomhed har foretaget en sampantsætning af to eller flere af virksomhedens egne forbundne faste ejendomme. Hvis disse betingelser er opfyldt, vil pantet i den faste ejendom også kunne omfatte driftsinventar og driftsmateriel, herunder rør, kabler, antenner eller lignende, som forbinder de af virksomheden ejede faste ejendomme.

4.3.1.2. De omfattede virksomheder vil efter den foreslåede regel kunne sampantsætte ejede faste ejendomme i såkaldte "klynger", hvor pantet i den faste ejendom også vil omfatte driftsinventar og driftsmateriel, som forbinder de pantsatte ejendomme. Virksomheden bestemmer selv rækkevidden af en klynge, som opfylder betingelserne i den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven. En given fast ejendom vil kun kunne indgå i én klynge.

Begrebet "sampantsætning" er et nyt begreb i tinglysningsloven, men sampantsætning er anvendt i praksis, hvor en sådan indebærer, at panten ved ét pantebrev har pant i mere end én ejendom. En sampantsætning af flere forbundne faste ejendomme efter den foreslåede § 37 a vil udover at omfatte driftsinventar og driftsmateriel, der forbinder de faste ejendomme, have de samme retsvirkninger som sampantsætningen i øvrigt har. Se i det hele ovenfor pkt. 4.2.2.2.

Den foreslåede § 37 a skal være et supplement til de eksisterende § 37 og § 38 i tinglysningsloven. Et pantebrev i de omfattede virksomheders faste ejendomme, som er forbundet af rør, kabler, forsyningsledninger, antenner eller lignende, vil, hvis ikke andet er aftalt, omfatte tilbehør efter tinglysningslovens § 37 og § 38, jf. eksempelvis pkt. 6 i pantebrevsformular ”Almindelige betingelser (B)”. Dermed vil pantet i den faste ejendom eksempelvis omfatte infrastruktur, som anvendes til at transportere datatrafik fra centralen ud mod et nettermineringspunkt, jf. ovenfor under pkt. 4.1.1.3.2, hvor dette er nærmere beskrevet. Ligeledes vil pantet i en fast ejendom i en elforsyningsvirksomhed eksempelvis omfatte infrastruktur, som anvendes til at transportere el fra en transformerstation til et forbrugssted, jf. ovenfor under pkt. 4.1.1.3.2. Hvis pantet i den faste ejendom tillige skal omfatte rør, kabler, forsyningsledninger, antenner eller lignende, der forbinder de pågældende faste ejendomme, skal der tinglyses en erklæring om, at debitor er omfattet af de i tinglysningslovens § 37 a nævnte virksomheder, og pantet, der vedrører flere selvstændige faste ejendomme, omfatter det i bestemmelsen anførte tilbehør. Det er ikke en forudsætning for anvendelse af den foreslåede § 37 a, at der er sket en pantsætning, som omfatter tilbehør efter tinglysningslovens § 37 og § 38.

Den foreslåede nye bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a vil således sikre, at sådant tilbehør, der ikke umiddelbart er omfattet af en pantret i medfør af den almindelige bestemmelse i tinglysningslovens § 37, vil kunne være omfattet af en pantsætning i medfør af § 37 a.

4.3.1.3. Som nævnt ovenfor i pkt. 4.3.1.2 vil den foreslåede bestemmelse kunne anvendes af de omfattede virksomheder som supplement til tinglysningslovens § 37 og § 38. Det er ikke sigtet, at den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a skal have betydning for fortolkningen af den almindelige bestemmelse i tinglysningslovens § 37.

Efter den foreslåede § 37 a, stk. 1, er driftsinventar og driftsmateriel, der forbinder to eller flere faste ejendomme ejet af en tele- eller energi- eller vandforsyningsvirksomhed, omfattet af en sampantsætning af de pågældende ejendomme, når dette er aftalt. Efter bestemmelsen er det således kun rør, kabler, antenner forsyningsledninger, eller lignende, som forbinder faste ejendomme ejet af de omhandlede virksomheder, som er omfattet af pantet i den faste ejendom. Efter bestemmelsen skal disse rør, kabler, forsyningsledninger, antenner eller lignende for at blive omfattet af pantet endvidere være en forudsætning for ejendommens drift. Det vil sige, at den tele- eller energi- eller vandforsyningsvirksomhed, som drives fra ejen-



dommen, ikke kan drives uden det pågældende driftsinventar og driftsmateriel.

Også rør, kabler, forsyningsledninger, antenner eller lignende, som forbinder faste ejendomme ejet af en af de omfattede virksomheder, og som løber gennem en lejet ejendom, vil kunne være omfattet af pantet i de faste ejendomme efter den foreslåede § 37 a. Rør, kabler, antenner og lignende, som løber gennem en lejet ejendom, skal ligesom ejendommen være ejet af den pågældende virksomhed. Som anført ovenfor under pkt. 4.1.1.3.1, kan driftsinventar og driftsmateriel, som befinder sig på en lejet ejendom, også være omfattet af tilbehørspantet efter tinglysningslovens § 37, så længe virksomheden primært drives fra den ejede ejendom og materiellet i hvert fald af og til anvendes og/eller anbringes på den pantsatte ejede ejendom. Ligesom det er tilfældet efter den gældende § 37 vil driftsinventar og driftsmateriel efter den foreslåede § 37 a således kunne løbe gennem en lejet ejendom.

#### *4.3.2. Tinglysning af pantebreve i medfør af den foreslåede bestemmelse*

Med henblik på at sikre, at det kan konstateres, om der sker en sampantsætning efter den foreslåede § 37 a, foreslås det, at der skal lyses en erklæring på pantebrevet om, at debitor er en virksomhed omfattet af den foreslåede § 37 a, og at pantet, der vedrører flere selvstændige faste ejendomme, omfatter det af bestemmelsen omfattede tilbehør.

Der vil med hjemmel i tinglysningslovens § 50 f, stk. 2, blive fastsat nærmere regler i tingbogsbekendtgørelsen om erklæringen, som skal tinglyses, førend den foreslåede § 37 a finder anvendelse på pantet.

#### *4.3.3. Afhændelse af faste ejendomme og driftsmateriel, der er omfattet af sampantsætningen*

Med henblik på at sikre, at en långiver, der har fået tinglyst et pantebrev i medfør af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a, ikke risikerer at få udhulet sit pant ved, at televirksomheden eller energi- og vandforsyningsvirksomheden på urimelig vis afhænder driftsinventar og driftsmateriel, der er omfattet af pantsætningen, foreslås der fastsat nærmere regler for, under hvilke betingelser en sådan afhændelse kan ske.

Det foreslås, at virksomheden kun kan afhænde driftsinventar og driftsmateriel, som forbinder de sampantsatte ejendomme, når det afhændes ifølge en regelmæssig drift af de pågældende ejendomme.

Reglen om afhændelse ifølge en regelmæssig drift skal grundlæggende forstås på samme måde som reglen i tinglysningslovens § 37 om udskillelse ifølge en regelmæssig drift af den pågældende ejendom og den eksisterende praksis herom, som er beskrevet ovenfor i pkt. 4.1.1.4.

#### *4.3.4. Panteret i forsikringssummer*

*4.3.4.1.* De særlige kendetegn ved televirksomheder og energi- og vandforsyningsvirksomheder nødvendiggør ikke en særlig regulering af panteret i forsikringssummer. Det foreslås derfor, at en tinglyst panteret i medfør af den foreslåede bestemmelse – i lighed med tinglysningslovens § 37 – også omfatter det pantsattes forsikringssummer. Der henvises til bemærkningerne om tinglysningslovens § 37, stk. 2, ovenfor i pkt. 4.1.1.6.

Den foreslåede § 37 a, stk. 2, indebærer således, at tinglysningslovens § 37, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse på en tinglyst panteret i medfør af den foreslåede § 37 a.

#### *4.3.5. Ændringer i retsplejeloven*

Som en konsekvens af de foreslåede ændringer i tinglysningsloven foreslås mindre ændringer af retsplejelovens regler om bl.a. udlæg i fast ejendom. Der indsættes således en henvisning til den foreslåede § 37 a i retsplejelovens § 510, stk. 1, om særskilt udlæg i tilbehør til fast ejendom, § 520 om udskillelse af tilbehør til fast ejendom ifølge en regelmæssig drift og § 589, stk. 1 og § 592, stk. 1, om i hvilket omfang tilbehør til fast ejendom er omfattet af brugeligt pant.

Derudover foreslås det, at der foretages en ændring i retsplejelovens § 518, stk. 2, for at sikre, at en udlægshaver (retspanthaver) får samme retsstilling som en panthaver efter den foreslåede § 37 a. Det foreslås således, at det tilbehør, der omfattes af den foreslåede § 37 a, også kan være omfattet af et udlæg i sådanne faste ejendomme.

Det bemærkes, at de ovenstående ændringer i retsplejelovens regler om udlæg tillige vil have betydning ved en kreditors anmodning om en arrest i den faste ejendom efter retsplejelovens kapitel 56. Efter retsplejelovens §

631, stk. 2, finder bl.a. retsplejelovens §§ 508-518, og § 520, stk. 1, 1. pkt., tilsvarende anvendelse ved fogedrettens behandling af en anmodning om arrest.

## **5. Penge- og realkreditinstitutbelåning af televirksomhed og energi- og vandforsyningsvirksomheder**

### **5.1. Gældende ret**

#### *5.1.1. Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.*

*5.1.1.1.* Realkreditobligationer reguleres af national lovgivning, mens særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer reguleres af EU-lovgivning, der på nogen punkter suppleres eller præciseres af national regulering. Det gælder eksempelvis i forhold løbetid og afdragsprofil.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. finder anvendelse på realkreditobligationer, særligt dækkede realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer og andre værdipapirer, som udstedes af realkreditinstitutter, og de realkreditlån, som ydes på grundlag heraf, samt på udenlandske kreditinstitutters udstedelse af realkreditobligationer her i landet og de realkreditlån, som ydes på grundlag heraf, jf. herved lovens § 1, stk. 1.

Artikel 129 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringsselskaber og om ændring af forordning (EU) nr. 638/2012 (herefter benævnt CRR) regulerer bl.a. hvilke aktivtyper, der kan stilles som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer. En af aktivtyperne er lån med sikkerhed i fast ejendom.

Realkreditlån ydes mod registreret pant i fast ejendom på grundlag af realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

Reglerne i CRR om fast ejendom som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer gælder også for pengeinstitutter, der udsteder særligt dækkede obligationer.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. indeholder ingen definition af fast ejendom. Det fremgår heller ikke af CRR, hvad der forstås ved fast ejendom, ligesom der ikke findes nogen fælleseuropæisk praksis for fortolkningen af begrebet fast ejendom. Udgangspunktet for sikkerhed i form af lån med pant i fast ejendom som grundlag for belåning med særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer er derfor den nationale definition af fast ejendom og tilhører hertil. For nærmere om begrebet fast ejendom henvises til beskrivelsen af tinglysningslovens regler, jf. nærmere herom under pkt. 4.1.1. Endvidere henvises til pkt. 10 om lovforslagets forhold til EU-retten.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og CRR indeholder bl.a. de nærmere regler for, hvad der kan gives realkreditlån i og inden for hvilke lånegrænser.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. indeholder i § 5 en bestemmelse om lånegrænser for forskellige ejendoms kategorier, herunder forskellige typer af erhvervsejendomme. Bestemmelsen gælder for lån finansieret med realkreditobligationer.

Faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, er ikke en ejendoms kategori defineret i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. i dag. Det er vurderingen, at denne ejendomstype ikke kan rummes af de specifikke kategorier, der findes i loven.

Realkreditbelåning af sådanne ejendomme ville derfor i dag skulle ske i overensstemmelse med lovens § 5, stk. 4, der vedrører realkreditbelåning af andre ejendomme end de i loven specifikt definerede. Belåning af ejendomme efter § 5, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. sker med en lånegrænse på 40 pct.

Realkreditbelåning af faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet finansieret med særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer vil i dag skulle ske mod sikkerhed i de aktivtyper, der følger af artikel 129, stk. 1, litra f, punkt i, i CRR.

Faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, vil her høre under den generelle definition af erhvervsejendomme i CRR, der kan belånes med en lånegrænse på 60 pct.

5.1.1.2. Det følger af § 11, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. om og i hvilket omfang tilbehør omfattet af § 37 og § 38 i tinglysningsloven kan indgå ved værdiansættelsen af fast ejendom.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 33 c, stk. 3 og 4, fastsætter i hvilket omfang, tilbehør til den faste ejendom jf. tinglysningslovens § 37 og § 38 kan indgå ved værdiansættelsen af denne for lån finansieret med særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer. Det følger således af § 33 c, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at tilbehør omfattet af § 38 i tinglysningsloven kan indgå ved værdiansættelsen af fast ejendom, ligesom det fremgår af § 33 c, stk. 4, at indretninger indlagt i en erhvervsejendom til brug for dennes drift, kan indgå ved værdiansættelsen.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 33 c, stk. 4, følger således i vidt omfang tinglysningslovens § 37, dog med begrænsninger i forhold til tilbehør, der ikke nødvendigvis permanent befinder sig på ejendommen, eksempelvis rullende driftsmateriel. Med »indretninger i erhvervsejendommen til brug for dennes drift« i § 33 c, stk. 4, skal således forstås fastgjort inventar, der ikke umiddelbart kan flyttes, og som ikke falder under tilbehør omfattet af § 38 i tinglysningsloven. Det er således et krav, at inventaret indgår som en naturlig og integreret del af driften af den pågældende erhvervsejendom. Det er også et krav, at inventaret er indlagt for ejerens bekostning, som det også gælder for § 38-tilbehør. Med bestemmelsen vil eksempelvis et malkeanlæg eller et udmugningsanlæg, der er indlagt i en landbrugsejendom kunne indgå ved værdiansættelsen af denne, ligesom besætning, der indgår i en kontinuerlig produktion, kan det. Tilsvarende vil eksempelvis et fastgjort transportbånd i en industriejendom, der knytter sig til driften af denne, kunne indgå ved værdiansættelsen.

Muligheden for at inddrage tilbehør til fast ejendom afgrænses således i udgangspunktet af bestemmelserne i tinglysningslovens §§ 37 og 38 og derefter af henholdsvis § 11, stk. 4, og § 33 c. Det indebærer, at såfremt rør, kabler, forsyningsledninger, antenner eller lignende, der forbinder to eller flere faste ejendomme, har driftsmæssig tilknytning til mere end en fast ejendom, og derfor ikke omfattes af tinglysningslovens § 37, kan tilbehøret ikke indgå ved værdiansættelsen af den faste ejendom, jf. nærmere under pkt. 4.2.1.1.



### *5.1.2. Lov om finansiel virksomhed*

*5.1.2.1.* Lov om finansiel virksomhed § 152 d gælder for lån med pant i fast ejendom, som pengeinstitutter finansierer med særligt dækkede obligationer.

Lov om finansiel virksomhed § 152 d, stk. 3, bestemmer, at tilbehør omfattet af § 38 i tinglysningsloven kan indgå ved værdiansættelsen af den faste ejendom, og § 152 d, stk. 4, bestemmer, at et pengeinstitut, der udsteder særligt dækkede obligationer med sikkerhed i erhvervsejendomme, kan lade indretninger indlagt i en erhvervsejendom til brug for dennes drift indgå ved værdiansættelsen. Der gælder således samme regler for pengeinstitutter som realkreditinstitutter.

Der henvises således til pkt. 5.1.1.2. vedrørende afgrænsning af tilbehør, der kan indgå ved værdiansættelsen af en fast ejendom til brug for realkreditbelåning.

## **5.2. Erhvervs- og Vækstministeriets overvejelser**

### *5.2.1. Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.*

*5.2.1.1.* Der har ikke tidligere været klarhed over muligheden for at bruge faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, som grundlag for realkreditbelåning. Tvivlsspørgsmålet omkring definitionen af sådanne ejendomme kan have været en hindring for realkreditbelåning.

En lovændring vil tydeliggøre muligheden for brug af faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet som sikkerhedsgrundlag for realkreditbelåning. Lovændringen vil indebære, at det klart fremgår, hvilken lånegrænse, løbetid og afdragsprofil der skal gælde for realkreditbelåning af faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet finansieret med realkreditobligationer.

Forslaget er udarbejdet på baggrund af en vurdering af, at faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, ikke kan rummes indenfor de eksisterende ejendomskategorier.

Son nævnt under pkt. 5.1.1.1. følger lånegrænsen for lån med i pant i faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet finansieret med særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer direkte af artikel 129 i CRR. Løbetid og afdragsprofil for disse lån følger af § 33 c, stk. 1, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v..

Det bemærkes, at der i lighed med andre typer af erhvervsudlån vil være tale om en lovramme, som realkreditinstitutterne skal agere indenfor. Lånevilkår såsom løbetid og afdragsprofil vil herefter være baseret på realkreditinstitutternes kreditpolitikker, herunder vurdering af pantets forventede værdiforringelse, funktionelle nedslidning og teknologiske forældelse.

5.2.1.2. Den foreslåede ændring af tinglysningsloven, hvorefter der indsættes en ny bestemmelse, der skal håndtere ejendomme ejet af tele- eller forsyningsvirksomheder, hvis drift forudsætter, at to eller flere af virksomheden ejede faste ejendomme er forbundet af rør, kabler, antenner eller lignende nødvendiggør en ændring af §§ 11 og 33 c i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Ændringen af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. §§ 11 og 33 c skal sikre, at det klart fremgår af lovgivningen, i hvilket omfang tilbehør til ejendomme omfattet af tinglysningslovens § 37 a kan indgå i værdiansættelsen af faste ejendomme, der sampantsættes til sikkerhed for realkreditbelåning.

Der henvises til pkt. 4.2.2. for beskrivelse af overvejelserne bag indsættelsen af § 37 a i tinglysningsloven.

### 5.2.2. *Lov om finansiel virksomhed*

5.2.2.1. Pengeinstitutter har også mulighed for at få tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer til brug for finansiering af udlån mod sikkerhed i fast ejendom. Reglerne for hvilke ejendomme, der kan stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer, og for værdiansættelsen af disse, inklusive eventuelt tilbehør, svarer til reglerne herom i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. for lån finansieret med særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer

Det foreslås derfor at ændre lov om finansiel virksomhed § 152 d, der fastsætter reglerne for at lade tilbehør indgå ved værdiansættelsen af faste



ejendomme, der ligger til sikkerhed for udstedelsen af særligt dækkede obligationer. Det medfører, at bestemmelsen også fremover svarer til lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 33 c, så der sikres lige muligheder for penge- og realkreditinstitutter for belåning i overensstemmelse med den nye § 37 a i tinglysningsloven.

### **5.3. Lovforslagets udformning**

#### *5.3.1. Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.*

*5.3.1.1.* Forslaget om en ny ejendomskategori vedrørende faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, indebærer, at denne indsættes som ny ejendomskategori i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Det foreslås konkret, at erhvervsmæssige udbydere af elektroniske kommunikationsnet og -tjenesters (televirksomheders) faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, tilføjes i § 5, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer, således at denne ejendomstype får en lånegrænse på 60 pct. for lån finansieret med realkreditobligationer. Tilsvarende følger allerede direkte af artikel 129, stk. 1, litra f, punkt i, i CRR for lån finansieret med særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer.

Det bemærkes, at realkreditlån med pant i faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, skal amortiseres efter de generelle regler herfor, således at den maksimale løbetid er 30 år, men at der ved fastsættelse af løbetid og afdragsprofil skal tages hensyn til pantets forventede værdiforringelse og de for pantet gældende lånegrænser, jf. §§ 3 og 33 c i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Bekendtgørelse om afgrænsning af ejendoms kategorier og indfrielse af lån ved overgang til anden ejendoms kategori, jf. bekendtgørelse nr. 148 af 29. februar 2008 (herefter: ejendoms kategoribekendtgørelsen), vil blive ændret som følge af den foreslåede ændring, således at definitionen af faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, kommer til at fremgå af bekendtgørelsen i lighed med, hvad der gælder for de øvrige ejendoms kategorier.

Reglerne om værdiansættelse af fast ejendom, der ligger til sikkerhed for realkreditlån, fremgår af bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån

i fast ejendom, som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer, jf. bekendtgørelse nr. 287 af 27. marts 2014, som ændret ved bekendtgørelse nr. 541 af 26. maj 2016 og bekendtgørelse om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, jf. bekendtgørelse nr. 286 af 27. marts 2014, som ændret ved bekendtgørelse 540 af 26. maj 2016 (herefter: værdiansættelsesbekendtgørelserne). Værdiansættelsesbekendtgørelserne vil blive tilpasset i overensstemmelse med regler for værdiansættelse af faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet. Værdiansættelsen vil skulle ske til markedsværdi på baggrund af en rentabilitetsberegning. Der skal ved værdiansættelsen og ved fastsættelse af løbetid og amortiseringsprofil som altid tages hensyn til aktuel risiko for ændringer i markedsværdi eller strukturændringer samt pantets forventede værdiforringelse. Det er i særdeleshed væsentligt for et segment, der er præget af en hastig teknologisk udvikling og hvor der er begrænsede erfaringer med salg af aktiverne. De nærmere regler herfor vil blive fastlagt ved ændringen af bekendtgørelsen.

5.3.1.2. Forslaget til ændring af § 11 og § 33 c i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. vedrørende ejendomme ejet af tele- eller energi- eller vandforsyningsvirksomheder, hvis drift forudsætter, at to eller flere af virksomheden ejede faste ejendomme er forbundet af rør, kabler, antenner eller lignende, indebærer, at der indsættes en ny bestemmelse vedrørende inddragelse af tilbehør omfattet af den nye bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a i værdiansættelse af ejendommene.

Det bemærkes i den forbindelse, at der, bortset fra landbrugsejendomme, ikke gælder belåningsgrænser udover den generelle lånegrænse for, i hvilket omfang tilbehør, der er omfattet af et tinglyst pantebrev i en fast ejendom, der er indrettet med særlig erhvervsvirksomhed for øje, jf. tinglysningslovens § 37, kan indgå ved værdiansættelsen af ejendommen. Dette vil også gælde for ejendomme ejet af tele- eller energi- eller vandforsyningsvirksomhed, hvis drift forudsætter, at to eller flere af virksomheden ejede faste ejendomme er forbundet af rør, kabler, antenner eller lignende.

Forslagene til indsættelse af ny ejendomskategori og ændring af mulighed for inddragelse af tilbehør ved værdiansættelsen ændrer ikke på realkreditinstitutternes virksomhedsområde.

### 5.3.2. Lov om finansiel virksomhed

5.3.2.1. Forslaget til ændring af lov om finansiel virksomhed § 152 d vedrørende ejendomme ejet af tele- eller energi- eller vandforsyningsvirksomheder, hvis drift forudsætter, at to eller flere af virksomheden ejede faste ejendomme er forbundet af rør, kabler, antenner eller lignende, indebærer, at der indsættes en ny bestemmelse vedrørende inddragelse af tilbehør omfattet af den nye bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a i værdiansættelsen af ejendommene.

Vedrørende belåningsgrænser for tilbehøret henvises til pkt. 5.3.1.2.

## 6. Tinglysningsafgiftsloven

### 6.1. Gældende ret

Der skal ved tinglysning af et pantebrev i en fast ejendom som udgangspunkt betales en toleddet afgift bestående af en fast afgift på 1.660 kr. og en variabel afgift på 1,5 pct. af det pantsikrede beløb, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 1. Det pantsikrede beløb, som er afgiftsgrundlaget, er pantebrevets nominelle værdi, dvs. pantebrevets hovedstol.

I de tilfælde, hvor der inddrages anden eller yderligere fast ejendom eller løsøre under et eksisterende tinglyst pant i den faste ejendom, skal der betales fuld tinglysningsafgift efter hovedreglen i tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 1, jf. stk. 4, det vil sige både den faste afgift på 1.660 kr. og en variabel tinglysningsafgift på 1,5 pct. af det pantsikrede beløb, medmindre der er tale om tinglysning af en matrikulær ændring.

Inddragelse af "yderligere fast ejendom" (pantudvidelser) omfatter efter tinglysningsafgiftsloven de situationer, hvor man udvider pantet med en anden eller flere andre ejendomme, men hvor panteretten i den oprindeligt pantsatte ejendom bibeholdes. I disse situationer vil der således igen skulle betales fuld tinglysningsafgift i form af både en fast afgift på 1.660 kr. og en variabel tinglysningsafgift på 1,5 pct. af det pantsatte beløb.

### 6.2. Skatteministeriets overvejelser og lovforslagets udformning

Såfremt erhvervsvirksomheder på tele- og forsyningsområdet i forbindelse med en låneoptagelse foretager en sampantsætning efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven som sikkerhed for et lån, vil en tinglysning af en

sådan sampantsætning som udgangspunkt udløse tinglysningsafgift efter hovedreglen i tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 1, i form af en fast afgift på 1.660 kr. og en variabel afgift på 1,5 pct. af det pantsikrede beløb.

Hvis en erhvervsvirksomhed, omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, efter de almindelige regler allerede har tinglyst en sampantsætning i flere faste ejendomme, vil tinglysning af en erklæring om en sampantsætning efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven som udgangspunkt også i disse tilfælde udløse en fuld afgift efter tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 1. Dette skyldes, at det tilhørende driftsinventar og driftsmateriel i form af f.eks. rør, kabler, antenner m.v., som forbinder de faste ejendomme omfattet af sampantsætningen, i udgangspunktet udvider det tidligere tinglyste pant i den faste ejendom / de faste ejendomme, som allerede er blevet tinglyst.

Da ovennævnte driftsinventar og driftsmateriel allerede som led i den tidligere sampantsætning var forudsat omfattet af det tinglyste pant, har den oprindelige fastsættelse af afgiftsgrundlaget efter tinglysningsafgiftsloven imidlertid allerede taget højde for det omhandlede driftsmateriel og driftsinventar i form af f.eks. kabler, rør m.v. Den efterfølgende tinglyste erklæring om sampantsætning efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, bør derfor ikke udløse en ny variabel tinglysningsafgift i disse tilfælde, da denne allerede er blevet afregnet i forbindelse med den tidligere tinglyste sampantsætning i samme faste ejendomme, som den tinglyste erklæring om en sampantsætning efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven vedrører. Det foreslås derfor, at en tinglysning af en erklæring om, at en sampantsætning er omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, ikke anses som en udvidelse af det eksisterende pant.

Forslaget om en ændring af tinglysningsafgiftsloven skal således sikre og tydeliggøre, at en tinglyst erklæring om sampantsætning omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, som vedrører en allerede tinglyst sampantsætning af samme faste ejendomme og for samme pantsatte beløb, alene vil udløse en fast afgift på 1.660 kr.. Med den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven vil de rør, kabler mv., som forbinder de faste ejendomme, som er omfattet af sampantsætningen, formelt blive omfattet af en allerede tinglyst sampantsætning, når dette er aftalt. Den tinglyste erklæring om, at en sampantsætning skal anses for omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, skal således omfatte de samme faste ejendomme, og det samme pantsikrede beløb (fordring) som den oprindelige sampantsætning, hvor der efter de almindelige regler allerede er betalt tinglysningsafgift.

Det er i den forbindelse et krav, at den oprindelige pantsætning er tinglyst senest den 31. december 2016.

Det foreslås samtidig, at den foreslåede fritagelse for variabel tinglysningsafgift ved tinglysning af en erklæring om sampantsætning tidsmæssigt begrænses til alene at finde anvendelse på erklæringer, der er tinglyst til og med den 31. december 2017. Med tidsbegrænsningen vil de virksomheder, der allerede har foretaget sampantsætning, og som efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven ønsker at tinglyse en erklæring om sampantsætning have tid til at få tinglyst erklæringen på eksisterende låneforhold.

Hvis der ikke på tidspunktet for tinglysning af en erklæring om sampantsætning efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven foreligger en allerede tinglyst sampantsætning, det vil sige pantsætning af flere faste ejendomme samtidigt, til sikkerhed for den samme fordring, men alene særskilte pantsætninger, som kun giver sikkerhed i den enkelte faste ejendom for det i henhold til hvert enkelte pantebrev pantsikrede beløb, vil en låneomlægning, hvor man som noget nyt vælger at tinglyse en sampantsætning, blive anset som en ny pantsætning. Dette vil udløse en toleddet afgift efter de almindelige regler i tinglysningsafgiftsloven. Det samme gælder i de tilfælde, hvor der ved sampantsætningen inddrages yderligere fast ejendom under pantet, eller der som led i sampantsætningen sker en låneforhøjelse.

## **7. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige**

Lovforslaget vurderes ikke at have økonomiske eller administrative konsekvenser for det offentlige af betydning.

## **8. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet mv.**

Det vurderes, at lovforslaget vil kunne øge realkreditinstitutternes forretningsomfang. Dette følger af, at der ved præciseringen af muligheden for realkreditfinansiering af faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, bliver der skabt klare rammer, som giver mulighed for, at realkreditinstitutterne kan overtage dele af finansieringen fra tidligere finansieringskilder.

Det vurderes samtidig, at i det omfang, finansieringen flyttes til realkreditinstitutter, vil pengeinstitutterne kunne miste forretningsomfang som følge heraf, ligesom investorer, der køber virksomhedsobligationer, vil få redu-

ceret deres investeringsmuligheder i denne obligationstype. I dag er faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, bl.a. finansieret ved virksomhedsobligationer og af pengeinstitutter.

Det vurderes endvidere, at lovforslaget kan betyde, at realkredit- og pengeinstitutterne vil kunne øge deres forretningsomfang som følge af muligheden for inddragelse af tilbehør til fast ejendom omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven ved værdiansættelse til brug for realkreditbelåning og pengeinstitutbelåning med særligt dækkede obligationer.

Det forventes, at lovforslaget kan give erhvervsmæssige udbydere af elektroniske kommunikationsnet og -tjenester (teleselskaber) en besparelse på deres finansieringsomkostninger som følge af muligheden for realkreditbelåning af faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet. Den samlede besparelse i finansieringsomkostningerne afhænger af teleselskabernes udnyttelsesgrad, altså i hvor høj grad, selskaberne ønsker at omlægge til realkreditfinansiering i stedet for den finansiering, selskaberne har i dag, samt af, i hvilket omfang realkreditinstitutterne ønsker at tilbyde finansiering af disse faste ejendomme, og til hvilken pris. Prisen består både af bidrag, som fastsættes af realkreditinstitutterne, og den pris, der fastsættes på obligationsmarkedet for den givne obligation.

Som det fremgår af pkt. 5.3.1.1 udgør lånegrænsen 60 pct. af markedsværdien (rentabilitetsberegning) af infrastrukturen med en maksimal løbetid på 30 år uden særlige krav til afdragsprofilen. Det tager tid for selskaberne at omstille til realkreditfinansiering, bl.a. da nuværende finansiering skal indfries. Ved fuld indfasning af muligheden for realkreditfinansiering af hele telenettet kan besparelsen opgøres som følger:

$$1,5 \% \times 25 \text{ mia. kr.} \times 60 \% \times 100 \% = \underline{225 \text{ mio. kr.}}$$

Dette afspejler, at såfremt rentebesparelsen efter fratæk af bidragssats er 1,5 procentpoint, og markedsværdien af infrastrukturen, som realkreditinstitutterne ønsker at belåne, er 25 milliarder kroner, og såfremt selskaberne udnytter muligheden fuldt ud, medfører dette besparelser for ca. 225 mio. kr.

[Beregning af effekt på BNP udestår og er under udarbejdelse.]

For virksomheder omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, som efter de gældende regler allerede har tinglyst en sampantsætning i flere faste ejendomme, hvor driftsinventar og driftsmateriel var forudsat omfattet af det tinglyste pant, vil lovforslaget medføre, at realkreditinstitutterne skal forholde sig til, om der er behov for at håndtere forholdet. Dette kan ske i form af supplerende sikkerhedsstillelse eksempelvis statspapirer eller garantier fra et pengeinstitut, yderligere sikkerhed fra låntager, eller at realkreditinstituttet foretager ny tinglysning af pantforholdet med henblik på at bringe dette i overensstemmelse med den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a. Uanset om håndtering sker ved supplerende sikkerhedsstillelse, ved at låntager stiller yderligere sikkerhed eller ved ny tinglysning, vil det indebære en udgift for realkreditinstitutterne. Der er tale om en engangsomkostning, hvor der ikke vurderes at være løbende administrative byrder.

Som det fremgår af pkt. 6.2. i de almindelige bemærkninger vil tinglysning af en erklæring om sampantsætning omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, som vedrører en allerede tinglyst sampantsætning af samme faste ejendomme og for samme pantsatte beløb, ikke udløse variabel tinglysningsafgift, men alene den faste afgift på 1.660 kr. Lovforslaget vurderes derfor at forhindre en utilsigtet økonomisk byrde i form af ekstra variabel tinglysningsafgift for de berørte virksomheder.

Lovforslaget indebærer, at realkreditinstitutter, der ønsker at yde udlån med sikkerhed i faste ejendomme omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, i et vist omfang vil skulle tilpasse interne forretningsgange og processer i overensstemmelse hermed. Disse justeringer vurderes at medføre en række omstillingsomkostninger. Der er tale om en engangsomkostning, hvor der ikke vurderes at være løbende administrative byrder.

Endvidere vil indberetninger til Finanstilsynet skulle tilpasses som følge af tilføjelsen af de nye ejendoms kategorier, således at realkreditinstitutterne fremover vil skulle indberette i henhold hertil. Der er tale om en løbende administrativ byrde, der dog alene er en mindre tilpasning i forhold til allerede eksisterende indberetningskrav.

Det er Erhvervsstyrelsens Team Effektiv Regulerings vurdering, at forslaget medfører administrative konsekvenser under 4 mio. kr. årligt. De kvantificeres derfor ikke yderligere.

## **9. Administrative konsekvenser for borgerne**

Lovforslaget har ingen administrative konsekvenser for borgerne.

## **10. Miljømæssige konsekvenser**

Lovforslaget har ingen miljømæssige konsekvenser.

## **11. Forholdet til EU-retten**

Som det fremgår ovenfor under pkt. 5.1.1.1 indeholder lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og CRR bl.a. de nærmere regler for, hvad der kan gives realkreditlån i og inden for hvilke lånegrænser. Realkreditlån ydes mod registreret pant i fast ejendom eller fordring på en offentlig myndighed på grundlag af realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkede realkreditobligationer.

CRR artikel 129 bestemmer, at særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer kan udstedes mod sikkerhed i beboelsejendomme eller i erhvervsejendomme. Beboelsejendomme er defineret i CRR artikel 4, nr. 75. Erhvervsejendomme er ikke defineret. Der findes ikke udtalelser fra EBA (European Banking Authority) om artikel 129, stk. 1, i CRR, der vedrører forståelsen af, om tilbehørspant er omfattet af begrebet erhvervsejendomme, eller retspraksis fra EU-Domstolen herom.

Det fremgår ikke af CRR, hvad der forstås ved fast ejendom, ligesom der ikke findes nogen fælleseuropæisk praksis for fortolkningen af begrebet fast ejendom. Udgangspunktet for sikkerhed i form af lån med pant i fast ejendom som grundlag for belåning med særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer er derfor den nationale definition af fast ejendom og tilbehør hertil.

Kan noget tinglyses i tingbogen og derfor vedrører rettigheder over fast ejendom, herunder som tilbehør til fast ejendom efter de regler, der gælder herfor, har man i Danmark vurderet tinglysningen som den nødvendige og i mange tilfælde tilstrækkelige betingelse for at anse noget som fast ejendom. Se nærmere vedrørende definitionen af fast ejendom og tilbehør til fast ejendom efter tinglysningsloven, jf. pkt. 4.1.1 ovenfor.

Ved implementeringen af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/49/EF af 14. juni 2006 om kravene til investeringsselskabers og kreditinstitutters kapitalgrundlag (omarbejdning), der senere afløstes af CRR,



valgte man dog at indskrænke adgangen til at lade bl.a. tilbehør til erhvervsjendomme, herunder landbrugsejendomme indgå i værdien af den faste ejendom. Man valgte således en fortolkning af fast ejendom, der indskrænkede anvendelsesområdet i forhold til sædvanlig dansk praksis ved at undtage det tilbehør, der efter den mest umiddelbare fortolkning vanskeligt kunne anses som fast ejendom. Dermed er det alene inventar, der ikke umiddelbart kan flyttes, eller stambesætning, når denne indgår i en kontinuerlig produktion og således kan betragtes som en art produktionsanlæg, der kan tinglyses som tilbehør til fast ejendom, hvis denne skal tjene som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer. Disse indskrænkninger fremgår af § 33 c, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. og § 152 d, stk. 4, i lov om finansiel virksomhed

I disse tilfælde er det således ikke alene tinglysningen i tingbogen, der udgør den nødvendige og tilstrækkelige betingelse i forhold til afgrænsning af den faste ejendom, men også reglerne i lov om finansiel virksomhed og lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Udover disse indskrænkninger i hvad der kan indgå ved værdiansættelsen af pant i fast ejendom, er der ikke taget lovgivningsmæssig stilling til, i hvilket omfang, værdien af tilbehør til en fast ejendom kan indgå i forbindelse med belåning finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer. Bortset fra disse tilfælde gælder sædvanlig praksis, hvorefter tinglysning i tingbogen er den nødvendige og oftest tilstrækkelige betingelse for at anse noget som fast ejendom, inklusive tilbehør hertil omfattet af tinglysningen.

Det fremgår ikke af CRR artikel 129, om eller i hvilket omfang tilbehør til fast ejendom kan indgå i sikkerhedsgrundlaget, når en fast ejendom anvendes som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer. Der er således ikke noget i affattelsen af bestemmelserne, der giver grund til at antage, at inddragelse af tilbehør til den faste ejendom i sikkerhedsgrundlaget vil være i modstrid med CRR.

## **12. Hørte myndigheder og organisationer mv.**

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 24. august 2016 til den 21. september 2016 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

Østre Landsret, Vestre Landsret, Landsskatteretten, Sø- og Handelsretten, Tinglysningsretten, byretterne, Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsnet ApS, Antenneforeningen Vejen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP), Aura Fiber, Barablu, Bolignet A/S, Bolignetforeningen, Bolignet-Aarhus F.M.B.A, Boxer TV ApS, Brancheforeningen for Biogas, Brancheforeningen Digitale Medier, Bredbånd Nord, Bredbåndsforeningen Primanet, Bredbåndsforeningen Vestdjursnet.dk, Børsmæglerforeningen, Canal Digital Danmark A/S, Cepas, CEVEA, Cirque Bredbånd A/S, Colt, Comflex, Companymobile (Unotel), ComX Networks A/S, Copenhagen Business School (Juridisk Institut), CorpNordic Denmark A/S, CSC Danmark A/S, Danish Venture Capital and Private Equity Association, Danmarks Nationalbank, Danmarks Radio, Dansk Aktionærforening, Dansk Beredskabskommunikation A/S, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk El-forbund (DEF), Dansk Energi, Dansk Erhverv, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Den Danske Finansanalytikerforening, Dansk Fjernvarme, Den Danske Fondsmæglerforening, Dansk Handel & Service, Dansk Industri, Dansk Inkassobranche, Dansk Internet Forum, Dansk IT, Dansk Kredit Råd, Dansk Net, Dansk Pantebrevsforening, Dansk Told & Skatteforbund, Danske Advokater, Danske eWIRE A/S, Danske Regioner, Den Danske Landinspektør Forening, DI Digital, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, DONG Energy, DSB, Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsmæglernes Landsorganisation, Energi Danmark A/S, Energi Fyn, Energi Nord A/S, Energi Viborg Elnet A/S, EnergiMidt, Energinet.dk, Energitilsynet, Erhvervsankenævnet, Everlove, Facilicom A/S, FasCom A/S, Fiberby, Finans og Leasing, Finanshuset I Fredensborg, Finansiell Stabilitet A/S, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Firstcom A/S, Finansrådet, Fonet, Forbrugerombudsmanden, Forbrugerrådet Tænk, Foreningen af Pantefogeder i Danmark, Foreningen af J.A.K. Pengeinstitutter, FRR - Foreningen af Registrerede Revisorer, Foreningen af Statsautoriserede Revisorer, Foreningen Danske Antenneanlæg, Forsikring & Pension, Forsyning Helsingør Elnet A/S, Frederikshavn Forsyning A/S, Føroya Tele, FaaborgVest AF, Galten Elværk, Garantifonden for indskydere og investorer, GEV Net A/S, Gigabit, Glentevejs Antennelaug, Global Connect A/S, Global Crossing, HEF, Hiper, Hi3G Denmark ApS, HK Landsklubben Danmarks Domstole, HMN Naturgas, HTSi – Erhvervsorganisationen, HOFOR A/S, Håndværksrådet, IBM Danmark, ICE.NET/net1, Investeringsforeningsrådet, Investeringsfundsbranchen, IT-branchen, KommuneKredit, Kommunernes Landsforening (KL), KRAKA, Kviknet, Københavns Universitet (Juridisk Fakultet), Landbrugsraadet, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, LEF Net A/S, Lokale Penge-

institutter, Lønmodtagernes Dyrtidsfond (LD), Midt fyns Elforsyning A.m.b.A., Mineraloliebrancheforeningen, Mira Internet, NEF, Net1, Netgroup A/S, Netteam A/S, Nianet A/S, NKE-Elnet A/S, NM Net ApS, NOE Net A/S, Nord Energi Net A/S, Nordby AF, Nordic Connect, NRGi, Nyfors Net A/S, Orange FT Group, Parknet, Pengeinstitutankenævnet, Perspektiv Bredbånd, Praktiserende Landinspektørers Forening, RAH – Energi til Vestjylland, Realkreditankenævnet, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Redspot ApS, Rigsombudsmanden i Grønland, Rigsombudsmanden på Færøerne. Sammenslutning af Lokale Radio- og TV-stationer, Samvirkende Energi- og Miljøkontorer, Seas-NVE, SRF – Skattefaglig forening, Syd Energi (Stofa), Syddansk Universitet (Juridisk Institut), TDC A/S, Teleankenævnet, Teleindustrien, Telia, Telenor A/S, Tele Greenland A/S, Tellio, Teracom, Tre-For, TV2/Danmark A/S, TV3 A/S, Universal Telecom, Verdo, Vest Net A/S, Vestforsyning Net A/S, Vestjyske Net A/S, Viptel ApS, Wao!, Østjysk Energi, Østkraft Net A/S, Aalborg Universitet (Juridisk Institut), Aarhus Universitet (Juridisk Institut).

### 13. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen af betydning	Ingen af betydning
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen af betydning	Ingen af betydning.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslevet	Bredere finansieringsmuligheder i penge- og realkreditinstitutter for tele- og forsyningsvirksomheder. Bedre mulighed for at opnå sikkerhed for penge- og realkreditinstitutter.	Visse omstillingsomkostninger
Administrative konsekvenser for erhvervslevet	Ingen	Mulig håndtering af eksisterende lån i ny konstruktion, og administrationsomkostninger pga. indberetningskrav (mindre tilpasninger).
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen

Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	<p>Artikel 129 i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) nr. 575/2013 af 26. juni 2013 om tilsynsmæssige krav til kreditinstitutter og investeringselskaber og om ændring af forordning (EU) nr. 638/2012 (CRR) regulerer bl.a. hvilke aktivtyper, der kan stilles som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer. En af aktivtyperne er lån med sikkerhed i fast ejendom.</p> <p>Det fremgår ikke af CRR artikel 129, om eller i hvilket omfang tilbehør til fast ejendom kan indgå i sikkerhedsgrundlaget, når en fast ejendom anvendes som sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer. Der er således ikke noget i affattelsen af bestemmelserne, der giver grund til at antage, at inddragelse af tilbehør til den faste ejendom i sikkerhedsgrundlaget vil være i modstrid med CRR</p>	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	Ja	Nej X

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser*

*Til § 1*

Til nr. 1 (tinglysningsloven § 37 a)

Det foreslås, at der indsættes en ny bestemmelse som tinglysningslovens § 37 a. Bestemmelsen skal give mulighed for, at en sampantsætning af flere forbundne faste ejendommen ejet af en televirksomhed eller energi- eller vandforsyningsvirksomhed, også, når dette er aftalt, omfatter driftsinventar og driftsmateriel, der forbinder de pågældende faste ejendomme.

Ved televirksomhed forstås i denne sammenhæng en virksomhed, som med et kommercielt formål udbyder elektroniske kommunikationsnet eller -tjenester omfattet af teleloven som sin hovedydelse eller som en ikke-accessorisk del af virksomheden. Ved energiforsyningsvirksomhed forstås en virksomhed inden for produktion og transport af energi i form af f.eks. elektricitet, gas, fjernvarme og fjernkøling Ved vandforsyningsvirksomhed

forstås virksomhed inden for produktion og transport af drikkevand samt transport og rensning af spildevand.

Bestemmelsen finder alene anvendelse for televirksomheder og energi- og vandforsyningsvirksomheder, hvis drift forudsætter, at to eller flere af virksomhedens ejede faste ejendomme er forbundet af rør, kabler, antenner eller lignende. Sådanne virksomheder er beskrevet i lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3. Bestemmelsen skal endvidere være et supplement til den eksisterende bestemmelse i tinglysningslovens § 37.

Efter *stk. 1* i den foreslåede bestemmelse skal bestemmelsen alene finde anvendelse, hvis flere af virksomhedens ejede faste ejendomme er sampantsat, hvorved forstås, at det tinglyste pantebrev giver sikkerhed i flere af virksomhedens ejede faste ejendomme. Begrebet ”sampantsætning” er et nyt begreb i tinglysningsloven, men i praksis er der blevet tinglyst pantebreve, der giver sikkerhed i flere faste ejendomme.

En sampantsætning af flere forbundne faste ejendomme efter den foreslåede § 37 a vil, udover at omfatte driftsinventar og driftsmateriel der forbinder de faste ejendomme, have de samme retsvirkninger som sampantsætninger i øvrigt har. Disse er beskrevet ovenfor i lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 4.2.2.2 og indebærer bl.a., at ejendommene vil hæfte solidarisk for pantegælden, at kreditor ikke kan søge sig fyldestgjort ud over pantebrevets pålydende, at ejendommene kan være behæftet forskelligt, og at en ejendom ikke kan udgå af sampantsætningen uden panthavers samtykke.

En ejendom, som er sampantsat sammen med andre ejendomme, vil kun kunne udgå af det pantsatte, hvis der foreligger et samtykke fra panthaver. Hvis der foretages ændringer i sampantsætningen, eksempelvis ved at en ejendom udgår af det pantsatte, vil pantsætningen så længe denne opfylder betingelserne i den foreslåede § 37 a, om at den omfatter flere forbundne faste ejendomme ejet af en tele- eller energi- eller vandforsyningsvirksomhed, fortsat være omfattet af den foreslåede § 37 a. Hvis afhændelsen af en ejendom imidlertid indebærer, at sampantsætningen ikke længere opfylder betingelserne i den foreslåede § 37 a, vil pantet ikke længere være omfattet af den foreslåede § 37 a. Tinglysningsretten vil ikke af egen drift kunne rette i det tinglyste pantebrev i de faste ejendomme ved at aflyse den tinglyste erklæring om, at den foreslåede § 37 a finder anvendelse på pantet. Tinglysningsretten vil derimod, i de tilfælde hvor pantsætningen ikke opfylder kriterierne for en § 37 a pantsætning, eksempelvis hvor der kun er

én ejendom tilbage på pantebrevet, kunne fjerne bemærkningen om § 37 a fra tingbogens summariske del.

De omfattede virksomheder vil efter den foreslåede § 37 a kunne sampantsætte ejede faste ejendomme i såkaldte ”klynger”, hvor pantet i den faste ejendom også vil omfatte driftsinventar og driftsmateriel, som forbinder de pantsatte ejendomme. Virksomhederne bestemmer selv rækkevidden af en klynge, som opfylder betingelserne i den foreslåede § 37 a. En given fast ejendom vil kun kunne indgå i én klynge.

Hvis en omfattet virksomhed sampantsætter nogle af sine faste ejendomme i en klynge og i den forbindelse tinglyser en erklæring om, at pantet er omfattet af den foreslåede § 37 a, vil rør, kabler, antenner eller lignende, som forbinder de pantsatte ejendomme, blive omfattet af pantet som tilbehørspant til de faste ejendomme. Rør, kabler, antenner eller lignende, som ikke løber mellem de pantsatte ejendomme, men som løber mellem én af de pantsatte ejendomme og en anden ejendom ejet af den samme virksomhed, vil ikke være omfattet af § 37 a-pantet i klyngen og heller ikke af en panteret efter tinglysningslovens § 37. Ligeledes vil rør, kabler, antenner eller lignende, som løber mellem to individuelle klynger ejet af den samme virksomhed ikke være omfattet af § 37 a-pantet i nogen af klyngerne eller omfattet af en panteret efter tinglysningslovens § 37. Rør, kabler, antenner eller lignende ejet af pantsætter, som løber mellem en ejendom i en klynge og eksempelvis en slutbruger eller en ejendom ejet af en anden, vil derimod kunne være omfattet af pantet i den faste ejendom i medfør af tinglysningslovens § 37.

Det bemærkes, at en sampantsætning efter den foreslåede nye bestemmelse indebærer, at panthaver kan overtage den pågældende del af virksomheden ved brugeligt pant i overensstemmelse med reglerne herom i retsplejelovens kapitel 54, i det omfang anden lovgivning ikke er til hinder herfor. Fortsat drift af virksomheden forudsætter således, at panthaver – foruden de enkelte faste ejendomme – også kan overtage det mellemliggende driftsinventar og driftsmateriel, som har betydning for flere af virksomhedens faste ejendomme, og som har betydning for den fortsatte drift af virksomheden som sådan.

Den foreslåede bestemmelse omhandler alene tinglysning af panterettigheder. Der kan således fortsat tinglyses servitutter, der alene påhviler enkelte faste ejendomme omfattet af en pantsætning i medfør af den foreslåede bestemmelse.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger i lovforslagets pkt. 4.2.2 og 4.3.1.

Med henblik på at sikre, at det kan konstateres, om der sker en sampant-sætning efter den foreslåede § 37 a, foreslås det, at der skal lyses en erklæring på pantebrevet om, at debitor er en virksomhed omfattet af den foreslåede § 37 a, og at pantet, der vedrører flere selvstændige faste ejendomme, omfatter det af bestemmelsen omfattede tilbehør.

Der vil med hjemmel i tinglysningslovens § 50 f, stk. 2, blive fastsat nærmere regler i tingbogsbekendtgørelsen om erklæringen, som skal tinglyses, førend den foreslåede § 37 a finder anvendelse på pantet.

Erklæringen vil kunne afgives på såvel nye pantebreve som på en påtegning til et allerede tinglyst pantebrev. Når erklæringen er afgivet, vil denne fremgå af det tinglyste dokument, og det vil fremgå i den summariske tingbog, at pantebrevet er tinglyst i henhold til tinglysningslovens § 37 a.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger i lovforslagets pkt. 4.3.2.

Ligesom det er tilfældet efter tinglysningslovens § 37, vil driftsinventar og driftsmateriel, hvis anskaffelse er finansieret ved særskilt underpant, jf. tinglysningslovens § 47, stk. 1, såfremt det sker inden eller i nær forbindelse med, at genstanden indsættes i virksomheden, ikke være omfattet af den foreslåede § 37 a. Dog vil en friværdi i det underpantssatte løsøre kunne gribes af pantebrevet i den faste ejendom og således af § 37 a-pantet.

Tilbehørspant efter tinglysningslovens § 37 er ikke til hinder for, at der lyses et løsørepantebrev i det samme løsøre med respekt af de eksisterende panterettigheder. Tilsvarende vil gælde i forhold til den foreslåede § 37 a.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger i lovforslagets pkt. 4.2.4.

Det foreslås endvidere i bestemmelsens *stk. 1*, at en tele- eller energi- eller vandforsyningsvirksomhed, som er omfattet af den foreslåede bestemmelse, og som har tinglyst en erklæring herom på pantebrevet i de sampantssatte faste ejendomme, kun kan udskille driftsinventar og driftsmateriel, der

forbinder de pågældende faste ejendomme, som led i en regelmæssig drift af de pågældende ejendomme.

Reglen om udskillelse ifølge en regelmæssig drift skal forstås på samme måde som den tilsvarende regel i tinglysningslovens § 37, og den eksisterende praksis herom. Rør, kabler, antenner eller lignende, som er omfattet af tilbehørspantet til de faste ejendomme efter den foreslåede § 37 a, vil således kun kunne afhændes, hvis det sker ifølge en regelmæssig drift af de pågældende ejendomme. Det afgørende for vurderingen af, om udskillelsen er sket ifølge en regelmæssig drift, vil være, om der efter en afhændelse er tilstrækkeligt tilbehør tilbage til at sikre en forsvarlig drift af virksomheden, og om dispositionen er driftsøkonomisk motiveret.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger i lovforslagets pkt. 4.2.3 og 4.3.3.

Det foreslås i *stk. 2*, at tinglysningslovens § 37, stk. 2 og 3, også skal finde anvendelse på en tinglyst panteret efter den foreslåede § 37 a.

Dette indebærer, at en tinglyst panteret i medfør af den foreslåede bestemmelse – i lighed med tinglysningslovens § 37, stk. 2 – også vil omfatte det pantsattes forsikringssummer.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger i lovforslagets pkt. 4.1.1.6 og 4.3.4.

Til nr. 2 (tinglysningslovens § 47 c, stk. 4, nr. 1)

Det foreslås, at tinglysningslovens § 47 c, stk. 4, nr. 1, justeres, så det fremgår, at et virksomhedspant i en virksomhed, som foretager en tinglysnings efter den foreslåede bestemmelse i § 37 a, ikke omfatter aktiver, der er omfattet af et pant i medfør af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven.

Ændringen har til formål at sikre, at en pantsætning efter den foreslåede nye bestemmelse i § 37 a fortrænger et eventuelt virksomhedspant i det pågældende driftsmateriel, således at det sikres, at en tinglyst panteret hæfter på erhvervsvirksomhedens sampantsatte faste ejendomme som en driftsmæssig enhed, hvis driftsinventar og driftsmateriel gør den egnet til at fungere efter sit formål som tele- eller forsyningsvirksomhed. Dette formål vil kunne udhules, hvis dette driftsinventar og driftsmateriel kunne være genstand for en virksomhedspantsætning til fordel for en enkelt panthaver,



hvorved det ikke vil indgå i finansieringsmæssig sammenhæng ved belåning af virksomhedens faste ejendomme.

Rør, kabler, antenner eller lignende, som omfattes af den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a, udgår således helt af virksomhedspantet. Reglen fraviger den almindelige tinglysningsretlige regel om, at prioritetsstillingen mellem flere tinglyste rettigheder afgøres efter tinglysningstidspunktet, men er dog ikke en prioritetsregel, idet det fastslås, at aktivet helt vil udgå af virksomhedspantet, hvis det er omfattet af et pant efter tinglysningslovens § 37 a.

Såfremt en virksomhedspanthaver, der har pant i rør, kabler, antenner eller lignende, vil sikre sig imod, at det pågældende driftsmateriel bliver omfattet af en tinglysning efter den foreslåede bestemmelse i tinglysningslovens § 37 a, må virksomhedspanthaver tinglyse en deklaration på virksomhedens ejendomme, hvorefter pantsætning af virksomhedens ejendomme kun kan ske ved virksomhedspanthavers samtykke.

For ikke at fratage allerede eksisterende virksomhedspanthavere deres pantet efter den foreslåede § 37 a, er der behov for at fravige ovenstående udgangspunkt for så vidt angår virksomhedspant, som er tinglyst efter tinglysningslovens § 47 c på tidspunktet for lovens ikrafttræden. Virksomhedspant, som således allerede er tinglyst på tidspunktet for lovens ikrafttræden, vil ikke blive fortrængt af en § 37 a tinglysning. Driftsinventar og driftsmateriel vil således ikke kunne være omfattet af både virksomhedspantet og pantet i den faste ejendom efter den foreslåede § 37 a. Se nærmere om overgangsbestemmelsen nedenfor under § 4.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger i lovforslagets pkt. 4.2.4.

#### *Til § 2*

Til nr. 1 (retsplejeloven § 510, stk. 1, 1. pkt.)

Det fremgår af retsplejelovens § 510, stk. 1, at særskilt udlæg kun kan foretages i tilbehør til fast ejendom, skib eller luftfartøj, som omfattes af tinglysningslovens § 37 eller § 38, sølovens § 47, stk. 1-3, eller lov om registrering af rettigheder over luftfartøjer § 22, med samtykke fra skyldneren og andre, som har rettigheder over tilbehøret.

Som konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 1, foreslås det, at der i retsplejelovens § 510, stk. 1, indsættes en henvisning til tinglysningslovens § 37 a, således at der også – med samtykke fra skyldneren og andre, som har rettigheder over tilbehøret – kan foretages særskilt udlæg i tilbehør til fast ejendom, som omfattes af tinglysningslovens § 37 a.

Til nr. 2 (retsplejeloven § 518, stk. 1)

Det fremgår af retsplejelovens § 518, stk. 2, 1. pkt., at udlæg i fast ejendom, med mindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige omfatter det i tinglysningslovens § 37 og § 38 nævnte tilbehør.

For at sikre at retspanthaver kan få udlæg i det samme tilbehør til en fast ejendom, som en panthaver, hvis ret hviler på en aftale, kan få pant i, foreslås det, at der i retsplejelovens § 518, stk. 2, indsættes et nyt 2. pkt., hvorefter udlæg i de i tinglysningslovens § 37 a nævnte ejendomme, med mindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige omfatter det i tinglysningslovens § 37 a nævnte tilbehør.

Dette medfører, at såfremt en kreditor foretager udlæg i de i den foreslåede § 37 a nævnte ejendomme, ejet af de omfattede virksomheder, vil udlægget, med mindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige omfatte det tilbehør, som er nævnt i den foreslåede § 37 a.

Det forudsættes i den forbindelse, at udlægget (og en eventuelt senere tvangsauktion) omfatter samtlige ejendomme i pantsætningsklyngen.

Det bemærkes i den forbindelse, at forslaget indebærer, at der i forbindelse med tvangsauktion over ejendomme og tilbehør omfattet af § 37 a i tinglysningsloven skal ske samlet opråb.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger i lovforslagets pkt. 4.2.6 og 4.3.5.

Til nr. 3 (retsplejeloven § 520, stk. 1, 1. pkt.)

Det fremgår af retsplejelovens § 520, stk. 1, 1. pkt., at et udlæg i fast ejendom, der tillige omfatter det i tinglysningslovens § 37 nævnte tilbehør til ejendommen, ikke er til hinder for, at skyldneren udskiller de nævnte aktiver ifølge en regelmæssig drift af ejendommen.

Som konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 1, foreslås det, at der i retsplejelovens § 520, stk. 1, 1. pkt., indsættes en henvisning til tinglysningslovens § 37 a, således at et udlæg i fast ejendom, der tillige omfatter det i tinglysningslovens § 37 a nævnte tilbehør til ejendommen, ikke er til hinder for, at skyldneren udskiller sådanne aktiver ifølge en regelmæssig drift af ejendommen.

Til nr. 4 (retsplejeloven § 589, stk. 1)

Det fremgår af retsplejelovens § 589, stk. 1, at det af panthaverens anmodning til fogedretten om at overtage den faste ejendom til brugeligt pant skal fremgå, om hele ejendommen og eventuelt tillige det i tinglysningslovens § 37 omhandlede tilbehør omfattes af anmodningen.

Som konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 1, foreslås det, at der i retsplejelovens § 589 indsættes en henvisning til tinglysningslovens § 37 a, således at det af panthaverens anmodning også skal fremgå, om det i tinglysningslovens § 37 a omhandlede tilbehør tillige omfattes af anmodningen.

Det bemærkes, at f.eks. krav om bevilling til drift af den pågældende virksomhed vil kunne være til hinder for overtagelse til brugelig pant.

Til nr. 5 (retsplejeloven § 592, stk. 1, 2. pkt.)

Det fremgår af retsplejelovens § 592, stk. 1, at så længe panthaveren har en ejendom til brug, har panthaveren ret til at oppebære ejendommens indtægter. Panthaveren er berettiget til at afhænde det i tinglysningslovens § 37 omhandlede tilbehør og foretage andre dispositioner vedrørende ejendommen, for så vidt dette kan anses for et led i en regelmæssig drift af ejendommen.

Som konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 1, foreslås det, at der i retsplejelovens § 592, stk. 1, 2. pkt. indsættes en henvisning til tinglysningslovens § 37 a, således at panthaveren, der har en ejendom til brug, tillige er berettiget til at afhænde det i tinglysningslovens § 37 a omhandlede tilbehør, for så vidt dette kan anses for led i en regelmæssig drift af ejendommen.

### *Til § 3*

Til nr. 1 (lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 5, stk. 3, nr. 4)

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 5 fastsætter lånegrænser for de enkelte ejendoms kategorier for lån finansieret med realkreditobligationer. Ejendoms kategorierne er angivet i forholdsvis overordnede beskrivelser, der defineres nærmere i ejendoms kategoribekendtgørelsen.

Det foreslås, at ejendoms kategorien i § 5, stk. 3, nr. 4, ændres fra ”kollektive energiforsyningsanlæg” til ”ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed”. Kollektive energiforsyningsanlæg er i dag i § 10 i ejendoms kategoribekendtgørelsen nærmere defineret som ”anlæg til produktion, transmission, distribution eller lagring af varme, elektricitet eller brandbare gasser til en flerhed af ejendomme.”

Baggrunden for ændringen er i højere grad at ensarte formuleringen af bestemmelsen med den foreslåede formulering af tinglysningsloven § 37 a. Det er ikke hensigten med ændringen, at der skal ske ændringer i hvilke ejendomme, der omfattes af ejendoms kategorien.

Ejendoms kategoribekendtgørelsens § 10 vil blive konsekvensændret som følge af den foreslåede lovændring, ligesom værdiansættelses bekendtgørelserne vil blive ændret som følge heraf.

Det bemærkes, at ejendomme som vandværker, rensningsanlæg og ejendomme til brug for energiforsyning, der ikke er omfattet af § 10 i ejendoms kategoribekendtgørelsen, herunder eksempelvis køleforsyning, hører til ejendoms kategorien industri- og håndværksejendomme, jf. § 5, stk. 3, nr. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Ejendomme ejet af en energi- eller vandforsyningsvirksomhed, jf. tinglysningslovens § 37 a kan således i forhold til realkreditbelåning, herunder værdiansættelse til brug herfor, være omfattet af kategorien industri- og håndværksejendomme eller af kategorien ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed.

Til nr. 2 (lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 5, stk. 3, nr. 5)

Det foreslås, at der indsættes en ny ejendoms kategori i § 5, stk. 3, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., så det præciseres efter hvilken lånegrænse, der kan ydes realkreditlån i erhvervsmæssige udbydere af elektroniske kommunikationsnet og -tjenesters faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet. Denne gælder for lån finansieret med realkreditobligationer. Lå-

negrænser for realkreditlån finansieret med særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer er nærmere beskrevet i de almindelige bemærkninger pkt. 5.1.1.1.

Det overordnede formål med elektroniske kommunikationsnet er transport af datatrafik med henblik på at levere elektroniske kommunikationstjenester til kunder. Centralerne, der udgør faste ejendomme, er i den forbindelse knudepunkter, idet datatrafikken ved enhver type af elektronisk kommunikationstjeneste dirigeres via minimum én central. Transporten af datatrafik fra centraler og videre i elektroniske kommunikationsnet sker via øvrig infrastruktur, jf. pkt. 3.1.2 i de almindelige bemærkninger. Denne infrastruktur er således også nødvendig for, at centralen kan anvendes til at levere elektroniske kommunikationstjenester til kunder.

For nærmere om opbygningen af elektroniske kommunikationsnet m.v. henvises til de almindelige bemærkninger i lovforslagets pkt. 3.1.

Realkreditlån med pant i faste ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet, skal amortiseres efter de generelle regler herfor, således at den maksimale løbetid er 30 år, men at der ved fastsættelse af løbetid og afdragsprofil skal tages hensyn til pantets forventede værdiforringelse og de for pantet gældende lånegrænser, jf. § 3 og § 33 c i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. pkt. 5.3.1.1 i de almindelige bemærkninger.

Der henvises i øvrigt til de almindelige bemærkninger pkt. 5.2.1.1.

Til nr. 3 (lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 10, stk. 4, nr. 2, og § 11, stk. 6)

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 10, stk. 4, nr. 2, og § 11, stk. 6, henviser til ejendoms-kategorien kollektive energiforsyningsanlæg.

Med forslaget ændres betegnelsen ”kollektive energiforsyningsanlæg« til »ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed» som en konsekvens af lovforslagets § 3, nr. 1.

Til nr. 4 (lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 11, stk. 4)

Det fremgår af § 11, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at ud over grund og bygninger kan bygningstilbehør, jf. tinglysnings-

lovens § 38, samt det i tinglysningslovens § 37, stk. 1, nævnte tilbehør, der er omfattet af tinglyst pantebrev i den faste ejendom, medtages ved værdiansættelsen af ejendommen. Dette gælder for alle ejendoms kategorier, men kun for lån finansieret med realkreditobligationer.

Som en konsekvens af lovforslagets § 1, nr. 1, hvorved § 37 a indsættes som ny bestemmelse i tinglysningsloven foreslås det, at § 11, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. ændres, så tilbehør omfattet af tinglysningslovens § 37 a, ligesom tilbehør omfattet af tinglysningslovens § 37 og § 38, kan medtages ved værdiansættelsen af en ejendom.

Til nr. 5 (lov om realkreditlån og realkreditobligationer § 33 c, stk. 5)

Det følger af § 33 c, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., at indretninger indlagt i en erhvervsejendom til brug for dennes drift kan indgå ved værdiansættelsen af den faste ejendom. Dette gælder for alle ejendoms kategorier men alene for lån finansieret med særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer.

Det foreslås, at der efter stk. 4 indsættes et nyt stk. 5, der indebærer, at tilbehør omfattet af § 37 a i tinglysningsloven i form af rør, kabler, antenner eller lignende, der forbinder faste ejendomme til brug for ejendommenes drift kan indgå ved værdiansættelsen af de faste ejendomme. For beskrivelse af § 37 a i tinglysningsloven henvises til pkt. 4.3.1. i de almindelige bemærkninger.

Ændringen af § 33 c indebærer, at tilbehør i form af rør, kabler, antenner eller lignende, der forbinder ejendomme omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, kan indgå ved værdiansættelsen.

Kravet om, at tilbehør i form af rør, kabler, antenner eller lignende, skal forbinde de pågældende faste ejendomme indebærer, at det alene vil være det tilbehør, der ikke umiddelbart kan flyttes, der vil kunne omfattes af bestemmelsen. Således vil eksempelvis rullende driftsmateriel ikke kunne indgå ved værdiansættelsen af ejendomme i overensstemmelse med den foreslåede § 33 c, stk. 5, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Det fremgår af forslaget til tinglysningslovens § 37 a, stk. 1, at pantet omfatter driftsinventar og driftsmateriel, der forbinder de pågældende faste ejendomme, for så vidt det ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af de

pågældende ejendomme. Et realkreditinstitut skal i sin virksomhedsstyring sikre sig, at instituttet overholder kravet om, at aktivernes samlede værdi svarer til værdien af de udstedte obligationer, og at pantesikkerheden for det enkelte lån overholder lånegrænsen. Dette gælder også, såfremt driftsinventar og driftsmateriel afhændes som led i den regelmæssige drift eller på anden vis. Det kan enten ske ved nyt pant, lånedbringelse eller ved at der stilles supplerende sikkerhed. Se endvidere pkt. 4.2.2.2. i de almindelige bemærkninger vedrørende muligheden for at lade ejendomme eller dele heraf udgå af pantet.

Realkreditlån i sådanne ejendomme skal amortiseres efter de generelle regler herfor, således at den maksimale løbetid er 30 år, men at der ved fastsættelse af løbetid og afdragsprofil skal tages hensyn til pantets forventede værdiforringelse og de for pantet gældende lånegrænser, jf. §§ 3 og 33 c i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Ved vurderingen af pantets forventede værdiforringelse skal alle ejendomme samt driftsinventar og driftsmateriel inddrages, jf. pkt. 5.3.1.1 i de almindelige bemærkninger.

Der henvises i øvrigt til pkt. 5.2.1.2 i de almindelige bemærkninger.

#### *Til § 4*

Til nr. 1 (lov om finansiel virksomhed § 152 d, stk. 5)

Lov om finansiel virksomhed § 152 d finder anvendelse på pengeinstitutter, der har tilladelse til at udstede særligt dækkede obligationer, og regulerer løbetider, afdragsprofiler og værdiansættelse af den faste ejendom, der stilles til sikkerhed for lån, der ligger til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer.

Det bestemmes i § 152 d, stk. 4, at indretninger indlagt i en erhvervsjendom til brug for dennes drift kan indgå ved værdiansættelsen af den faste ejendom i samme omfang, som tilhører omfattet af § 37 i tingslysningsloven i dag kan indgå ved værdiansættelsen af fast ejendom, jf. § 33 c, stk. 4, i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. pkt. 5.1.1.2 og 5.2.2.1 i de almindelige bemærkninger.

Det foreslås, at der efter stk. 4 indsættes et nyt *stk. 5*, der indebærer, at tilbehør i form af rør, kabler, antenner eller lignende omfattet af den foreslåede § 37 a i tingslysningsloven kan indgå ved værdiansættelsen af fast ejen-

dom, Denne bestemmelse svarer til den foreslåede bestemmelse i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. § 33 c, stk. 5, for realkreditinstitutters udlån finansieret med særligt dækkede obligationer og særligt dækkede realkreditobligationer.

Ændringen af § 152 d indebærer, at det tilbehør i form af og rør, kabler, antenner eller lignende, der forbinder de ejendomme, som er omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, kan indgå ved værdiansættelsen.

Kravet om, at tilbehør i form af rør, kabler, antenner eller lignende, skal forbinde de pågældende faste ejendomme, indebærer, at det alene vil være det tilbehør, der ikke umiddelbart kan flyttes, der vil kunne omfattes af bestemmelsen. Således vil eksempelvis rullende driftsmateriel ikke kunne indgå ved værdiansættelsen af ejendomme i overensstemmelse med den foreslåede § 152 d, stk. 5.

Det fremgår af forslaget til tinglysningslovens § 37 a, stk. 1, at pantet omfatter driftsinventar og driftsmateriel, der forbinder de pågældende faste ejendomme, for så vidt det ikke udskilles ifølge en regelmæssig drift af de pågældende ejendomme.

Et pengeinstitut skal i sin virksomhedsstyring sikre sig, at instituttet overholder kravet om, at aktivernes samlede værdi svarer til værdien af de udstedte obligationer, og at pantesikkerheden for det enkelte lån overholder lånegrænsen. Dette gælder også, såfremt driftsinventar og driftsmateriel afhændes som led i den regelmæssige drift eller på anden vis. Det kan enten ske ved nyt pant, lånedbringelse eller ved at der stilles supplerende sikkerhed. Det kan også ske ved, at lån med tilhørende pantebrev tages ud af registret over aktiver, der ligger til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede obligationer. Se endvidere pkt. 4.2.2.2. i de almindelige bemærkninger vedrørende muligheden for at lade ejendomme eller dele heraf udgå af pantet.

Der henvises til pkt. 5.2.2 og 5.3.2 i de almindelige bemærkninger.

#### *Til § 5*

Nr. 1 (tinglysningsafgiftsloven § 10, stk. 1, nr. 4)

Forslaget til en ny § 10, stk. 1, nr. 4, i tinglysningsafgiftsloven skal ses i sammenhæng med den foreslåede ændring af tinglysningsloven, hvorefter



en ny § 37 a foreslås indsat i tinglysningsloven. Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 1.

Med forslaget til en ny § 10, stk. 1, nr. 4, tydeliggøres det, at en tinglyst erklæring om sampantsætning, omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, som vedrører en allerede tinglyst sampantsætning af samme faste ejendomme og for samme pantsatte beløb, alene udløser en fast afgift på 1.660 kr.

Det bemærkes, at den foreslåede bestemmelse i § 10, stk. 1, nr. 4, alene omfatter de tilfælde, hvor sampantsætningen efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, omfatter pant i faste ejendomme, der senest den 31. december 2016 er tinglyst som sampantsætning. Nye pantsætninger i form af en sampantsætning efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, som omfatter en eller flere faste ejendomme, der ikke tidligere er tinglyst pant i, såvel som pantudvidelser og låneforhøjelser, er omfattet af de almindelige regler i tinglysningsafgiftsloven, hvorefter sådanne tinglysninger som udgangspunkt vil udløse henholdsvis fuld tinglysningsafgift for pantudvidelser og afgift af forhøjelsen af det pantsikrede beløb for låneforhøjelser, jf. tinglysningsafgiftslovens § 5, stk. 6. Det samme gælder i de tilfælde, hvor tidligere, enkeltstående tinglyste pantsætninger vedrørende forskellige fordringer samles og tinglyses under én ny sampantsætning.

Det foreslås, at bestemmelsen finder anvendelse på de erklæringer om sampantsætning efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, der er tinglyst til og med den 31. december 2017. Med den foreslåede tidsbegrænsning vil de virksomheder, der allerede har foretaget en sampantsætning, og som efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven ønsker at tinglyse en erklæring om sampantsætning have tid til at få tinglyst erklæringen på eksisterende låneforhold. Erklæringer, der efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven er tinglyst efter den 31. december 2017, vil i forhold til tinglysningsafgiften blive behandlet efter de almindelige regler i tinglysningsafgiftsloven.

Til nr. 2 (tinglysningsafgiftslovens § 10, stk. 5)

Med det foreslåede § 10, stk. 5, 2. pkt., til tinglysningsafgiftsloven foreslås, at skatteministeren administrativt kan fastsætte de nærmere regler om udformningen af den afgiftserklæring, som virksomheder, omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven, skal afgive i forbindelse med tinglysning af en erklæring om sampantsætning i henhold til den foreslåede § 37

a i tinglysningsloven. Bemyndigelsen vil blive udnyttet til at fastsætte nærmere regler om de oplysninger, som de berørte virksomheder skal afgive i forbindelse med tinglysning af erklæringen om sampantsætningen efter den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven. Det forventes, at bemyndigelsesbestemmelsen vil blive udmøntet i tinglysningsafgiftsbekendtgørelsen

#### *Til § 6*

Det foreslås i bestemmelsens *stk. 1*, at loven træder i kraft den 1. januar 2017. Der vil således efter den 1. januar 2017 kunne tinglyses en erklæring på eksisterende og nye pantebreve, som giver pant i flere faste ejendomme ejet af tele- og forsyningsvirksomheder, om at § 37 a finder anvendelse.

Det foreslås endvidere i bestemmelsens *stk. 2*, at lovforslagets § 1, nr. 2, ikke finder anvendelse på allerede tinglyst virksomhedspant. Den særlige overgangsbestemmelse for så vidt angår virksomhedspant er indsat for ikke at fratage allerede eksisterende virksomhedspanthavere deres panteret med den foreslåede § 37 a. Virksomhedspant, som allerede er tinglyst efter tinglysningslovens § 47 c på tidspunktet for lovens ikrafttræden, vil således ikke blive fortrængt af, at der tinglyses et § 37 a-pant. Se nærmere om baggrunden for denne bestemmelse ovenfor i bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 2.

#### *Til § 7*

Den foreslåede bestemmelse vedrører lovens territoriale gyldighed og indebærer, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Færøerne har pr. 1. januar 2010 overtaget lovgivningskompetencen på det formueretlige område. De foreslåede ændringer vedrørende tinglysningsloven skal derfor ikke gælde eller ved kongelig anordning kunne sættes i kraft for Færøerne.

Tinglysningsloven kan ikke sættes i kraft for Grønland, og ændringerne vedrørende tinglysningsloven skal derfor heller ikke kunne sættes i kraft for Grønland.

For så vidt angår den foreslåede ændring af tinglysningsafgiftsloven bemærkes, at tinglysningsafgiftsloven ikke finder anvendelse på Færøerne og Grønland.

Retsplejeloven gælder ikke for Færøerne og Grønland, der har egne retsplejelove, og ændringerne vedrørende retsplejeloven skal derfor ikke gælde eller kunne sættes i kraft for hverken Færøerne eller Grønland.

Det foreslås i *stk. 2*, at ændringen af lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. helt eller delvist kan sættes i kraft for Grønland ved kongelig anordning med de afvigelser, som de grønlandske forhold tilsiger.

Realkreditområdet er færøsk særanliggende. Lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. finder dog anvendelse på realkreditlån med pant i fast ejendom på Færøerne, hvis udlånet er finansieret ved udstedelse af realkreditobligationer, særligt dækkede obligationer eller særligt dækkende realkreditobligationer i Danmark eller ydet af realkreditinstitutter med godkendelse i Danmark.

Det foreslås i *stk. 3*, at lov om finansiel virksomhed helt eller delvist kan sættes i kraft for Grønland og Færøerne ved kongelig anordning med de afvigelser, som de grønlandske og færøske forhold tilsiger.

## Bilag 1

*Lovforslaget sammenholdt med gældende ret*

*Gældende formulering*

*Lovforslaget*

### § 1.

I lov om tinglysning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014, som ændret ved § 15 i lov nr. 573 af 4. maj 2015 og § 2 i lov nr. 580 af 4. maj 2015, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 37 indsættes:

»§ 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 virksomhedens ejede faste ejendomme er forbundet af rør, kabler, antenner eller lignende, 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.* § 37, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse på en tinglyst panteret efter denne bestemmelse.«

47 c. ---

*Stk. 2-3.* ---

*Stk. 4.* Uanset stk. 3 omfatter virksomhedspant ikke:

1) aktiver omfattet af en tinglyst panteret i medfør af § 37, uanset hvornår panteretten i den faste ejendom er tinglyst,

2-5) ---

*Stk. 5-7.* ---

2. I § 47 c, stk. 4, nr. 1, ændres »§ 37« til:  
»§§ 37 og 37 a«.

## § 2.

I retsplejeloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1255 af 16. november 2015, som ændret senere ved § 3 i lov nr. 641 af 8. juni 2016, foretages følgende ændringer:

**§ 510.** Særskilt udlæg kan kun foretages i tilbehør til fast ejendom, skib eller luftfartøj, som omfattes af tinglysningslovens § 37 eller § 38, sølovens § 47, stk. 1-3, eller lov om registrering af rettigheder over luftfartøjer § 22, med samtykke fra skyldneren og andre, som har rettigheder over tilbehøret. Skyldnerens samtykke kan tilbagekaldes, indtil udlæg er foretaget. Reglen gælder, uanset om tilbehøret er pantsat.

*Stk. 2-4. ---*

### § 518. ---

*Stk. 2.* Udlæg i fast ejendom omfatter, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige det i tinglysningslovens §§ 37 og 38 nævnte tilbehør. Optegnelse af de enkelte tilbehørgenstande er kun nødvendig, hvis fordringshaveren anmoder om det. Omfatter udlægget tilbehøret, indgår også aktiver af denne beskaffenhed, som senere tilføres ejendommen, under udlægget.

*Stk. 3-4. ---*

**§ 520.** Et udlæg i fast ejendom, der tillige omfatter det i tinglysningslovens § 37 nævnte tilbehør til ejendommen, er ikke til hinder for, at skyldneren udskiller de nævnte aktiver ifølge en regelmæssig drift af ejendommen. Er anmodning om tvangsauktion indgivet, eller erklærer udlægshaveren at ville indgive sådan anmodning inden 14 dage, kan fogedretten dog efter udlægshaverens anmodning fratage skyldneren denne ret, hvis det skøn-

1. I § 510, *stk. 1, 1. pkt.*, indsættes efter »§ 37«: », § 37 a«.

2. I § 518, *stk. 2*, indsættes efter 1. pkt.:  
»Udlæg i to eller flere af de i tinglysningslovens § 37 a nævnte ejendomme omfatter, medmindre andet fremgår af fogedrettens optegnelser, tillige det i tinglysningslovens § 37 a nævnte tilbehør.«

3. I § 520, *stk. 1, 1. pkt.*, ændres »§ 37« til:  
»§§ 37 og 37 a«.

nes nødvendigt af hensyn til udlægshaverens fyldestgørelse. Er indkaldelse sket til et møde som nævnt i § 563, stk. 1 eller 2, eller til tvangsauktion, kan fogedretten træffe sådan bestemmelse også efter anmodning af andre rettighedshavere.

*Stk. 2. ---*

**§ 589.** Det skal af panthaverens anmodning fremgå, om hele ejendommen og eventuelt tillige det i tinglysningslovens § 37 omhandlede tilbehør omfattes af anmodningen.

*Stk. 2-4. ---*

**§ 592.** Så længe panthaveren har en ejendom til brug, har panthaveren ret til at oppebære ejendommens indtægter. Panthaveren er berettiget til at afhænde det i tinglysningslovens § 37 omhandlede tilbehør og foretage andre dispositioner vedrørende ejendommen, for så vidt dette kan anses for et led i en regelmæssig drift af ejendommen.

*Stk. 2-4. ---*

4. I § 589, stk. 1, ændres »§ 37« til: »§§ 37 og 37 a«.

5. I § 592, stk. 1, 2. pkt., ændres »§ 37« til: »§§ 37 og 37 a«.

### § 3.

I lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 959 af 21. august 2015, som ændret ved § 8 i lov nr. 1563 af 15. december 2015, foretages følgende ændringer:

**§ 5. ---**

*Stk. 2. ---*

*Stk. 3.* Inden for en lånegrænse på 60 pct. af ejendommens værdi kan der ydes lån til følgende ejendomskategorier:

1-3) ---

4) Kollektive energiforsyningsanlæg

*Stk. 4. ---*

1. § 5, stk. 3, nr. 4, affattes således: »4) Ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed«.

2. I § 5, stk. 3, indsættes som nr. 5:

»5) Ejendomme, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet.«

## § 10. ---

*Stk. 2-3.* ---

*Stk. 4.* Realkreditinstituttet kan fravige stk. 2 og 3 i følgende tilfælde:

1) ---

2) Genanskaffelseessummen med fradrag for stand og karakter kan lægges til grund ved værdiansættelsen af industri- og håndværksejendomme og kollektive energiforsyningsanlæg, hvis dette er forsvarligt under hensyntagen til låntagers kreditværdighed og den fra ejendommen drevne virksomheds indtjeningsevne. Forudsætningen herfor er, at ejendommens ejer eller et selskab forbundet med ejeren anvender mere end halvdelen af ejendommen.

## § 11. ---

*Stk. 2-3.* ---

*Stk. 4.* Ud over grund og bygninger kan bygningstilbehør, jf. tinglysningslovens § 38, samt det i tinglysningslovens § 37, stk. 1, nævnte tilbehør, der er omfattet af tinglyst pantebrev i den faste ejendom, medtages ved værdiansættelsen af ejendommen.

*Stk. 5.* ---

*Stk. 6.* Indeks lån til ejendomme bortset fra kollektive energiforsyningsanlæg kan alene ydes på grundlag af værdien af grund og bygninger samt bygningstilbehør, jf. tinglysningslovens § 38.

3. I § 10, stk. 4, nr. 2, og § 11, stk. 6, ændres »kollektive energiforsyningsanlæg« til: ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed«.

4. I § 11, stk. 4, ændres »§ 37, stk. 1,« til: »§ 37, stk. 1, og § 37 a, stk. 1,«.

3. I § 10, stk. 4, nr. 2, og § 11, stk. 6, ændres »kollektive energiforsyningsanlæg« til: ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed«.

## § 33 c. ---

*Stk. 2-4. ---*

*Stk. 5.* Lån med pant i fast ejendom ydet på grundlag af udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer skal sikres ved særskilt pantebrev og må ikke ydes mod sikkerhedsstillelse i form af ejerpantebreve og skadesløsbreve, jf. dog stk. 6 og 8. Det skal fremgå af pantebrevet, at det kan ligge til sikkerhed for et lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

*Stk. 6.* Pantebreve i fast ejendom, der er tinglyst før den 1. juli 2007, kan ligge til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer. Uanset 1. pkt. kan ejerpantebreve og skadesløsbreve dog ikke ligge til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer.

*Stk. 7.* For lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede obligationer kan kravet i § 11, stk. 1, 1. pkt., om, at låntager skal eje den faste ejendom, og kravet i § 23, stk. 1, om, at låntager hæfter personligt for lånet, fraviges.

*Stk. 8.* Finanstilsynet kan dispensere fra stk. 5 ved lån, der ydes til fast ejendom, der er beliggende uden for Danmark, Færøerne og Grønland.

**5.** I § 33 c indsættes som nyt *stk. 5*:

»*Stk. 5.* Tilbehør i form af rør, kabler, antenner eller lignende, der forbinder to eller flere faste ejendomme og er en forudsætning for ejendommenes drift, jf. § 37 a i tinglysningsloven, kan indgå ved værdiansættelsen af de faste ejendomme.«

Stk. 5-8 bliver herefter stk. 6-9.

**§ 152 d. ---**

*Stk. 2-4. ---*

#### **§ 4.**

I lov om finansiel virksomhed, jf. lovbekendtgørelse nr. 182 af 18. februar 2015, som senest ændret ved § 2 i lov nr. 632 af 8. juni 2016, foretages følgende ændring:

**1.** I § 152 d indsættes som *stk. 5*:

»*Stk. 5.* Tilbehør i form af rør, kabler, antenner eller lignende, der forbinder to eller flere faste ejendomme og er en forudsæt-



ning for ejendommenes drift, jf. § 37 a i tinglysningsloven, kan indgå ved værdiansættelsen af de faste ejendomme.«

## § 5.

I tinglysningsafgiftsloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 462 af 14. maj 2007, som ændret bl.a. ved § 14 i lov nr. 221 af 21. marts 2011 og senest ved § 3 i lov nr. 1569 af 15. december 2015, foretages følgende ændring:

**§ 10.** Selv om en tinglysning er omfattet af § 4 eller § 5, beregnes kun afgift efter § 7 for tinglysning af:

1-3) ---

*Stk. 2-4.* ---

**1.** Efter § 10, *stk. 1*, indsættes:

»4) Erklæringer som er tinglyst til og med den 31. december 2017, om at en pantsætning er omfattet af tinglysningslovens § 37 a. Den i 1. pkt. nævnte erklæring skal vedrøre sampantsætninger for samme pantsikrede beløb og i samme faste ejendomme, som er tinglyst senest den 31. december 2016. Der skal ved anmeldelsen afgives en erklæring om, at tinglysningen er omfattet af 1. pkt. «

*Stk. 5.* Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler om dokumentation for, at betingelserne i *stk. 1* og *2* er opfyldt.

**2.** I § 10, *stk. 5*, indsættes som *2. pkt.*:

»Skatteministeren kan fastsætte nærmere regler for udformningen af erklæringen efter § 10, *stk. 1*, nr. 4, 3. pkt.«

## § 6.

*Stk. 1.* Loven træder i kraft den 1. januar 2017.

*Stk. 2.* § 1, nr. 2, finder dog ikke anvendelse på virksomhedspant efter tinglysningslovens § 47 c, som er tinglyst før lovens ikrafttræden.

## § 7.

*Stk. 1.* Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, jf. dog stk. 2 og 3.

*Stk. 2.* § 3 kan ved kongelig anordning helt eller delvist sættes i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

*Stk. 3.* § 4 kan ved kongelig anordning helt eller delvis sættes i kraft for Grønland og Færøerne med de afvigelser, som de grønlandske og færøske forhold tilsiger.