



JUSTITSMINISTERIET

Civilafdelingen

Dato: 28. september 2016
Kontor: Formueretskontoret
Sagsbeh: Louise Hauberg Wilhelm-
sen
Sagsnr.: 2016-7010-0148
Dok.: 2062334

KOMMENTERET OVERSIGT

over

høringssvar om 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-, og energiforsynings- og vandforsyningsvirksomheder)

1. Høringen

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 25. august 2016 til den 21. september 2016 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer mv.:

Østre Landsret, Vestre Landsret, Sø- og Handelsretten, Tinglysningensretten, byretterne, Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsnet ApS, Antenneforeningen Vejen, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdsmarkedets Tilæggspension (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, Bredbåndforeningen Primanet, Bredbåndforeningen 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, Dansk Gasteknisk Center, Dansk Gas Forening, 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,

Slotsholmsgade 10
1216 København K.

Telefon 7226 8400
Telefax 3393 3510

www.justitsministeriet.dk
jm@jm.dk

Dansk Industri, Dansk Inkassobranche­forening, 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, E.ON Danmark A/S, 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, Investeringsfondsbranchen, IT-branchen, KommuneKredit, Kommunernes Landsforening (KL), KRAKA, Kviknet, Københavns Universitet (Juridisk Fakultet), Landbrugsraadet, Landbrug & Fødevarer, Landsbyggefonden, Landsskatteretten, LEF Net A/S, Lokale Pengeinstitutter, Lønmodtagernes Dyrtdidsfond (LD), Midtfyns Elforsyning A.m.b.A., Mineraloliebrancheforeningen, Mira Internet, NEF, Nature Energy (NGF), 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).

Justitsministeriet har modtaget hørings svar fra:

Østre Landsret, Vestre Landsret, byretterne, Sø- og Handelsretten, Tinglysningsretten, Dansk Byggeri, Dansk Energi, Dansk Fjernvarme, DANVA, Datatilsynet, Domstolsstyrelsen, DSB, Energitilsynet, Facilicom A/S, Finans og Leasing, Finansrådet, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Forbrugerombudsmanden, Grønlands Selvstyre, GlobalConnect, IBM Danmark Aps, KL, Landbrug og Fødevarer, Næstved Kommune, Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF), Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Rigsombudsmanden på Færøerne, SRF Skattefaglig forening og Teleindustrien

Nedenfor er gengivet de væsentligste punkter i de modtagne hørings svar.

Justitsministeriets, Erhvervs- og Vækstministeriets og Energi-, Forsynings- og Klimaministeriets kommentarer til hørings svarene er anført i *kursiv*.

2. Hørings svarene

2.1. Generelt

Østre Landsret, Vestre Landsret, byretterne, Sø- og Handelsretten, Tinglysningsretten, Datatilsynet, Domstolsstyrelsen, DSB, Energitilsynet, Facilicom A/S, Finanssektorens Arbejdsgiverforening, Forbrugerombudsmanden, Grønlands Selvstyre, IBM Danmark Aps, Praktiserende Landinspektørers Forening (PLF), Rigsombudsmanden på Færøerne og SRF Skattefaglig forening har ikke bemærkninger til forslaget.

Danske Vandværker, Dansk Energi, Dansk Fjernvarme, Finansrådet, Landbrug og Fødevarer, GlobalConnect, Realkreditforeningen, Realkreditrådet og Teleindustrien hilser lovforslaget velkommen. **Teleindustrien** og **GlobalConnect** anfører endvidere, at lovforslaget ses som et visionært og vigtigt skridt mod et forbedret grundlag for at finansiere og dermed udbygge infrastrukturen i Danmark til generel gavn for det danske samfund. **Realkreditrådet** anfører endvidere, at forslaget betyder, at realkreditinstitutterne får mulighed for at finansiere den digitale infrastruktur med klarhed over pantets omfang. **Dansk Energi** vurderer, at forslaget i dets helhed skaber den fornødne sikkerhed om eksisterende real-kreditbelåning i el- og energiforsyningssektoren. **Dansk Energi** vurderer samtidig, at udkastet til lovforslag skaber udmærkede rammer for fremtidig real-

kreditbelåning inden for både energiforsyningssektoren og telesektoren.

Finansrådet og Realkreditforeningen bemærker i forhold til de bekendtgørelsesændringer, som lovforslaget giver anledning til, at de håber, at realkreditbranchen vil blive involveret i arbejdet hermed.

Det kan bekræftes, at de relevante interessenter vil blive inddraget i sædvanligt omfang i forbindelse med udarbejdelse af de bekendtgørelsesændringer, som lovforslaget giver anledning til.

De øvrige bemærkninger er noteret.

2.2. Definition af tele-, energiforsynings- og vandforsyningsvirksomheder

Dansk Fjernvarme bemærker, at det er vigtigt, at den foreslåede § 37 a får et bredt anvendelsesområde, og finder det derfor vigtigt at få bekræftet, at definitionen af begrebet ”energiforsyningsvirksomhed” kan rumme de kollektive varmforsyningsanlæg, der i dag er omfattet af varmforsyningsloven.

Det kan bekræftes, at begrebet ”energiforsyningsvirksomhed” kan rumme de kollektive varmforsyningsanlæg, der i dag er omfattet af varmforsyningsloven, herunder kollektive varmforsyningsanlæg, der driver virksomhed med lagring af opvarmet vand eller damp. Det er i den forbindelse præciseret, at eksempelvis lager- og opgraderingsvirksomhed er omfattet af begrebet ”energiforsyningsvirksomhed”, som anvendt i lovforslagets § 37 a, jf. nærmere lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.2.

KL og Næstved Kommune ønsker, at borgerinitiativer, lokalråd, bylaug, antenneforeninger mv. gives adgang til at etablere realkreditfinansierede og pantbare lokale net. Høringsparterne bemærker videre, at lovforslaget bidrager til at fastholde den vertikale integration på telemarkedet, og anbefaler, at man får et klart og umisforståeligt lovgrundlag, der adskiller infrastruktur og software (vertikal segregering).

Det kan oplyses, at lovforslaget indebærer, at borgerinitiativer, lokalråd, bylaug, antenneforeninger mv. kan etablere lokale net, som kan pantsættes og gøres til genstand for realkreditbelåning, hvis disse foreninger mv. kan anses som værende erhvervsmæssige udbydere af elektroniske kommunikationsnet- eller tjenester. Det vil sige, at dette skal være deres hovedvirk-

somhed eller en selvstændig del af virksomheden. Derudover skal disse foreninger mv. eje fast ejendom, der er indrettet med henblik på at dirigere datatrafik i elektroniske kommunikationsnet. Hvorvidt givne borgerinitiativer, lokalråd, bylaug, antenneforeninger mv. lever op til kravene i lovforslaget beror på en konkret vurdering. Det bemærkes, at spørgsmål om konkurrencemæssige effekter som følge af vertikal integration på telemarkedet henhører under den sektor-specifikke konkurrenceregulering af telemarkedet. Denne håndteres af telemyndigheden i Erhvervsstyrelsen, som vurderer konkurrencesituationen på telemarkederne – og om nødvendigt pålægger forpligtelser – ved de regelmæssige markedsundersøgelser.

2.3. Ændringer i tinglysningsloven

Dansk Byggeri og Finans og Leasing har ikke bemærkninger til nærværende lovforslag, men opfordrer Justitsministeriet til at se nærmere på tinglysningslovens § 38. Høringsparterne anfører, at det ikke er muligt i dag at tilbyde leasing af forskellige forbedringer af en fast ejendom, så som lade-standere til elbiler, solcelleanlæg og kølingsløsninger til f.eks. serverrum og bygninger, da disse installationer oftest fastmonteres og indlægges i bygningerne og dermed bliver omfattet af et tinglyst pantebrev i ejendommen efter tinglysningslovens § 38.

Det bemærkes, at lovforslaget ikke berører tinglysningslovens § 38. Høringsparternes synspunkter er i øvrigt noteret.

DANVA anfører, at det ikke er optimalt, at den foreslåede § 37 a ikke omfatter en pumpestation, der ligger på en matrikel, som ikke er ejet af selskabet, men hvor selskabet har en tinglyst ret til placeringen. Det er høringspartens indtryk, at der findes mange sådanne situationer. Denne problemstilling gør sig også gældende for bassiner.

Den foreslåede § 37 a finder anvendelse på rør, kabler, antenner eller lignende, som forbinder flere faste ejendomme ejet af en tele-, vandforsynings-, eller energiforsyningsvirksomhed. Som anført i lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 4.1.1.1, findes der 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. Som anført i lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.2.4.1, kan en pumpe udgøre en fast ejendom. Vurderingen af, om dette er tilfældet, vil afhænge af pumpens karakter, herunder om pumpen er bestemt til varig forbliven på stedet. Rør, kabler, antenner eller lignende,

som løber mellem en pumpe, som udgør en fast ejendom, og en anden fast ejendom, der begge er ejet af en vandforsyningsvirksomhed, vil være omfattet af den foreslåede § 37 a i tinglysningsloven. Det gælder også i situationer, hvor den pumpe, som udgør en fast ejendom, er beliggende på en lejet grund. Det bemærkes endvidere, at som det nærmere er beskrevet i lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 4.1.1.3.2, kan rør, kabler, antenner eller lignende, som løber fra en fast ejendom til et forbrugssted, være omfattet af den gældende § 37 i tinglysningsloven.

DANVA opfordrer til, at det eksplicit bør fremgå af bemærkningerne til lovforslaget, at ledninger, der ligger mellem en pumpestation og et (regnvands)bassin tilhørende forsyningselskabet, også er omfattet af pantet.

Som anført ovenfor finder den foreslåede § 37 a anvendelse på faste ejendomme ejet af tele-, vandforsynings- og energiforsyningsvirksomheder. Vurderingen af, om et bassin er en fast ejendom, vil afhænge af bassinets karakter, herunder om bassinet er bestemt til varig forbliven på stedet, hvilket bl.a. kan konstateres ved installationen eller størrelsen af konstruktionen. Høringssvaret har dog givet anledning til at præcisere, at opsamlingsbassiner kan være omfattet af begrebet fast ejendom, jf. nærmere lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.2.5.1.

KL anfører, at ledninger fra forsyningsvirksomhedens ejendom og ud til kunderne (stikledninger og forsyningsledninger) også bør indgå i pantet, som långiveren kan søge sikring i.

Der kan henvises til lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 4.1.1.3.2, hvoraf det fremgår, at et tinglyst pantebrev i eksempelvis en pumpestation som udgangspunkt vurderes at omfatte den infrastruktur (rør, kabler, antenner eller lignende), som ikke forbinder flere faste ejendomme ejet af den samme forsyningsvirksomhed, men har entydig driftsmæssig tilknytning til én konkret ejendom. Dermed kan rør, kabler, antenner eller lignende ejet af erhvervsvirksomheden, som løber mellem en fast ejendom ejet af virksomheden og en slutbruger/kunde, være omfattet af en panteret i ejendommen i medfør af den gældende bestemmelse i tinglysningslovens § 37.

KL anfører, at reguleringen bør afspejle forsyningsens reelle værdi, således at værdier i form af ledninger under veje også er omfattet. Det drejer sig om stikledninger og forsyningsledninger på ikke matrikuleret areal, som forsyningerne ikke ejer.

Der kan i den forbindelse henvises til, at det fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 4.3.1.3, at rør, kabler, antenner eller lignende, som forbinder faste ejendomme ejet af en af de omfattede virksomheder, og som løber gennem en fremmed ejendom, vil kunne være omfattet af pantet i de faste ejendomme efter den foreslåede § 37 a. På samme måde kan rør, kabler, antenner eller lignende, som løber under umatrikulerede veje ejet af kommuner, være omfattet af pantet efter den foreslåede § 37 a. Der findes ikke anledning til at præcisere dette yderligere i lovforslaget.

Landbrug og Fødevarer støtter tilføjelsen af § 37 a i tinglysningsloven og de tilhørende bemærkninger men anfører, at det af bemærkningerne til bestemmelsen bør fremgå, at det ikke er hensigten med lovforslaget at ændre i den eksisterende praksis vedrørende tinglysningslovens § 37.

Det bemærkes, at det allerede fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 4.3.1.3, at det ikke er sigtet, at den foreslåede § 37 a skal have betydning for fortolkningen af den almindelige bestemmelse i tinglysningslovens § 37.

2.4. Ændringer i lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v.

Teleindustrien bemærker, at det er anført sidst i lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 5.3.1.1 i relation til regler for værdifastsættelse, at ”der med telemarkedet er tale om et segment, der er præget af hastig teknologisk udvikling, og hvor der er begrænsede erfaringer med salg af aktiverne”. Høringsparten gør opmærksom på, at det ikke er korrekt, idet der siden liberaliseringen af telemarkedet har været gennemført mange køb og salg af selskaber, som også har omfattet fysiske faciliteter og netinfrastruktur.

Det bemærkes, at det i lovforslaget omtalte erfaringsgrundlag vedrører virksomhedshandler, hvor virksomhedens aktiver har været en del af handlen. Der er således ikke tale om ren ejendomshandel. Realkreditinstitutter yder lån mod pant i fast ejendom. For at vurdere den risiko, som er forbundet med lånet, er det væsentligt at kunne vurdere en ejendoms værdi i en række forskellige situationer, for eksempel ved salg i en nedbrudssituation, herunder på en tvangsauktion, og derved den ultimative risiko, som instituttet påtager sig. Da det eksisterende erfarings- og datagrundlag primært vedrører virksomhedshandler og ikke rene ejendomshandler, er erfaringsgrundlaget til brug for realkreditinstitutternes værdiansættelse ikke på nuværende tidspunkt så veludviklet, som det er for så vidt angår andre

aktiver. Dette skal sammen med den omstændighed, at der er tale om et segment præget af hastig teknologisk udvikling, indgå i realkreditinstitutternes værdiansættelse og ved fastsættelse af løbetid og amortiseringsprofil, der skal tage hensyn til aktuel risiko for ændringer i markedsforhold eller strukturændringer samt pantets forventede værdiforringelse. Ovenstående er præciseret i lovforslaget, jf. nærmere lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 5.3.1.1.

Realkreditrådet bemærker, at ejendomme ejet af en energi- eller vandforsyningsvirksomhed, jf. den foreslåede § 37 a, i forhold til realkreditbelåning og værdiansættelse til brug for belåningen kan være omfattet af kategorien industri- og håndværksejendomme eller af kategorien ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed. Rådet går ud fra, at denne bemærkning ikke ændrer på, at denne type ejendomme efter omstændighederne tillige kan værdiansættes efter § 22 om specielle ejendomstyper i SDO-værdiansættelsesbekendtgørelsen.

Det kan i den forbindelse oplyses, at anvendelsesområdet for § 22 i bekendtgørelse om værdiansættelse af pant og lån i fast ejendom som stilles til sikkerhed for udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer og særligt dækkede obligationer ikke er begrænset til ejendomme omfattet af ejendoms-kategorien kollektiv energiforsyning (ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed). Lovforslaget ændrer ikke ved dette. § 22 gælder således for alle specielle ejendomstyper, der er særligt indrettet, og som meget sjældent eller aldrig omsættes eller udlejes, hvorfor der ikke er et marked med markedsleje, driftsudgifter og afkastprocenter.