

21. september 2016

Til

Justitsministeriet
Formueretskontoret, jm@jm.dk

Høring over lovforslag om ændring af tinglysningsloven - § 38 forhindrer leasing af miljøforbedringer m.v.

Justitsministeriet har med brev af 25. august 2016 fremsendt lovforslag om ændring af tinglysningsloven, der skal muliggøre realkreditbelåning af elektroniske kommunikationsnet.

Dansk Byggeri og Finans og Leasing (herefter "foreningerne") afgiver i den forbindelse et fælles høringssvar herom.

Foreningerne har som sådan ikke nogen bemærkninger til lovforslaget, der har til hensigt at muliggøre realkreditfinansiering af digital infrastruktur, men ønsker i den forbindelse at pege på en parallel problemstilling, som Justitsministeriet opfordres til at se nærmere på. Problemstillingen er kort beskrevet som følger:

Tinglysningslovens § 38 bestemmer følgende: "Når en bygning er opført, helt eller delvis, og når ledninger, varmeanlæg, husholdningsmaskiner eller lignende er blevet indlagt i bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen, kan særskilt ret over bygningens materialer og over nævnte tilbehør ikke forbeholdes, være sig som ejendomsret eller på anden måde. Tinglyst pantebrev i en ejendom omfatter uden særlig vedtagelse også dette tilbehør."

I mange tilfælde betyder denne bestemmelse, som man i modsætning til tinglysningslovens § 37 ikke kan aftale sig ud af, at det ikke er muligt at tilbyde leasing af forskellige forbedringer af den faste ejendom. Det drejer sig blandt andet om energibesparende løsninger såsom ladestander til elbiler, solcelleanlæg og kølingsløsninger til f.eks. serverrum og bygninger, da disse oftest fastmonteres og indlægges i bygningerne og dermed vil blive omfattet af tinglyst pantebrev i ejendommen. Det samme gælder leasing af midlertidige skurvogne eller pavilloner, som opsættes/tilsluttes ejendommens el- og vandforsyning/kloakering i forbindelse med renovering af ejendommen. Der henvises herom til advokatfirmaet Delacours nyhedsbrev fra december 2015 om seneste retspraksis på området – se dette link: <http://dk.delacour.dk/nyheder/2015/december/kan-solcelleanlaeg-finansieres-saerskilt/>.

Det er foreningernes opfattelse, at det er utidssvarende, at sådanne miljøforbedringer af ejendomme ikke kan leases, idet det indskrænker ejerens finansieringsmuligheder. Det må også ses i lyset af, at realkreditfinansiering er omkostningstungt i form af tinglysningsafgift, gebyrer for vurdering af ejendommen og dokumentsskrivning m.v.

Det helt afgørende spørgsmål er, om TL § 38 er gearret til fremtiden med den teknologiske herunder digitale udvikling vi står over for.

Vi opfordrer på denne baggrund Justitsministeriet til at undersøge denne problemstilling nærmere.

Med venlig hilsen

Dansk Byggeri

Robert Pajor
Konsulent

Finans og Leasing

Christian Brandt
Direktør, cand. jur.