



Tinglysning af rettigheder over elproducerende anlæg på søterritoriet og i EØZ – mulighed for realkreditfinansiering af havvindmøller



Joachim Kundert Jensen
Partner



Nicolai Rothemejer Hansen
Advokat, Director



Mathilde Leth Bjerg
Law Student

Lov om fremme af vedvarende energi

Den 14. december 2023 vedtog Folketinget en ændringslov til lov om fremme af vedvarende energi (herefter "**VE-loven**") med ikrafttrædelsesdato den 1. januar 2024. Ændringen i VE-loven indebærer bl.a. en præcisering af tinglysning af rettigheder over elproducerende anlæg på søterritoriet og i den eksklusive økonomiske zone (herefter "**EØZ**"). Selvom anlæg ikke er nærmere defineret, tilsigter loven på nuværende tidspunkt hovedsageligt havvindmøller.

Helt konkret, indebærer ændringsloven en ændring af ordlyden i VE-lovens § 25, stk. 4, der nu foreskriver, at elproduktionsanlæg, som er fast forankret på samme sted med tilhørende interne ledningsanlæg på søterritoriet og i EØZ, anses for fast ejendom i tinglysningsmæssig henseende, og åbner derfor op for muligheden for at tinglyse rettigheder (såsom sikkerheder) på de pågældende elproduktionsanlæg. Før denne ændring, henviste bestemmelsen alene til elproduktionsanlæg i søterritoriet mv.

Ifølge lovforslaget kan der med ændringen etableres eksklusiv dansk jurisdiktion og dermed rettigheder i EØZ fra 12 sømil (22,224 km) i forbindelse med, at Danmark udnytter de rettigheder, som Danmark er tildelt i medfør af folkeretten.

I praksis betyder VE-lovens § 25, stk. 4, at elproduktionsanlæg på søterritoriet og i EØZ kan indgå i det almindelige tinglysningsretlige system og omfattes af de almindelige regler om tinglysning.

Det er imidlertid en forudsætning for tinglysning mv., at elproduktionsanlægget er bestemt til (i) **varig forbliven** på havbunden og (ii) er tilstrækkeligt **individualiseret**, herunder via stedfæstelse.

Da søterritoriet og EØZ ikke er matrikuleret, kan kravet om individualisering af elproduktionsanlægget, jf. tinglysningslovens § 19, stk. 1, 2. pkt., opfyldes ved at en beskikket landinspektørs **stedfæstelse** af den geografiske position af elproduktionsanlægget ved koordinater og **identifikationsnummer** gennem registrering hos Geodatastyrelsen.

Hvorvidt tinglysningsloven § 19, stk. 1, 2. pkt. muliggør oprettelse af et bygningsblad for et endnu ikke endeligt opført elproduktionsanlæg, beror på Tinglysningsrettens konkrete vurdering af, om individualiseringskravet er opfyldt på baggrund af de til brug for oprettelsen indsendte dokumenter om elproduktionsanlægget, herunder projekteringer, byggetilladelser m.v. Efter praksis, skal elproduktionsanlægget som minimum være stedfæstet af den beskikkede landinspektør.

Lov om realkreditlån og realkreditobligationer mv.

Den 21. november 2023 vedtog Folketinget et lovforslag om ændring af lov om realkreditlån og realkreditobligationer, lov om finansiel virksomhed og forskellige andre love. Hovedformålet med lovændringen var at muliggøre finansiering og pantsikring af havvindmøller i Danmarks EØZ ved realkreditbelåning. I lovens § 5, stk. 4, der regulerer lån til ejendoms kategorier inden for en lånegrænse på 60 pct. af ejendommens værdi, fremgår det nu at ejendomme til brug for energiforsyningsvirksomhed, herunder havvindmøller i Danmarks eksklusive økonomiske zone nu også kan realkreditfinansieres.

Lov om udstykning og anden registrering i matriklen og lov om tinglysning

Den 30. november 2023 vedtog Folketinget forslag til lov om ændring af lov om udstykning og anden registrering i matriklen og lov om tinglysning. Lovforslaget tilsigtede bl.a. at imødekomme et samfundsmæssigt behov for at kunne registrere fast ejendom i form af bygninger og tekniske anlæg (f.eks. havvindmøller) i Danmarks EØZ. Mest væsentlig er indførelsen af § 45 a i lov om udstykning og anden registrering i matriklen m.v., som foreskriver, at Geodatastyrelsen fører et register, hvori bygninger opført på søterritoriet eller på

havområder inden for Danmarks EØZ skal registreres med ejendommens identifikationsnumre. Herved sikres oplysninger om bygninger på såvel søterritoriet som i Danmarks EØZ registreres til brug for den ovenfornævnte individualisering.

Nye finansieringsmuligheder

Lovændringerne er tiltænkt at skulle sikre adgang for til en attraktiv og ofte billigere realkreditfinansiering af havvindmøller. Ændringerne forventes at gøre det mere attraktivt at investere i havvindmøller i fremtiden og forventes derfor også at have væsentlig betydning for markedet.

Fagområder	Finansiering af aktiver (fly, skibe, vindmøller mv.), Fast ejendom
------------	--

Sektorer	Energy and Natural Resources, Financial Services, Energi
----------	--
