



16. april 2024

Selskabsgørelse – Udskillelse af ejendom I/S Vestforbrænding



1 Indledning

- 1.1 I/S Vestforbrænding er med lov nr. 745 af 13. juni 2023 om ny organisering af affaldsforbrændingssektoren og konkurrenceudsættelse af forbrændingsegnet affald¹ ("**Affaldsforbrændingsloven**") underlagt krav om selskabsgørelse af I/S Vestforbrændings affaldsforbrændingsvirksomhed og samtlige aktiver forbundet med denne virksomhed.
- 1.2 I/S Vestforbrænding driver affaldsforbrændingsvirksomheden fra en ejendom beliggende Ejby Mosevej 219, 2600 Glostrup ("**Ejendommen**"), hvorpå der er opført en række produktionsbygninger og tekniske anlæg til brug for affaldsforbrændingsvirksomheden.
- 1.3 I/S Vestforbrænding har i sine overvejelser om selskabsgørelse af affaldsforbrændingsvirksomheden evalueret forskellige modeller for udskillelse af relevante aktiver til VF Affaldsenergi A/S, der inkluderer henholdsvis ikke inkluderer overdragelse af Ejendommen og tilhørende bygninger. Det overvejes – som en minimumsmodel –, om udskillelsen kan gennemføres alene ved udskillelse af aktiver i form af driftsaktiver og installationer, herunder eksempelvis forbrændingsovne, der vedrører selve affaldsforbrændingsprocessen ("**Aktiverne**" og individuelt et "**Aktiv**").
- 1.4 Til brug for disse overvejelser er vi blevet bedt om at kommentere på visse ejendomsretlige og regulatoriske forhold, der er af betydning for vurderingen af, om Ejendommen bør udskilles fra I/S Vestforbrænding til VF Affaldsenergi A/S som led i selskabsgørelsen. Dette notat indeholder de overordnede overvejelser derom. Efter aftale med I/S Vestforbrænding udarbejdes tillige et strukturnotat med en mere detaljeret beskrivelse af særligt de regulatoriske forhold, herunder forudsætningerne for vurderingerne i dette notat.

2 Ejendomsretlige forhold

- 2.1 Tinglysningslovens² § 38 indeholder en regel om, at der ikke kan forbeholdes særskilt ret over bestanddele og tilbehør i det omfang dette er indlagt til brug for en bygning på ejerens bekostning. I henhold til tinglysningslovens § 38 vil der således ikke kunne ske udskillelse af almindeligt tilbehør, der danner grundlag for bygningens anvendelse som erhvervsejendom, såsom kraftanlæg, elevatorer, varmeanlæg mv., idet sådant tilbehør er indlagt til brug for bygningens anvendelse til erhvervsvirksomhed i almindelighed og ikke til brug for en særlig erhvervsvirksomhed, der drives i bygningen.
- 2.2 Det er ikke et krav, at et anlæg eller aktiv skal være anbragt mur- og nagelfast for at udgøre en del af bygningen, men genstanden skal være bestemt til stationær brug og være anbragt varigt på bygningen. Herudover gælder, at der ikke kan forbeholdes særskilt ret over løsøre indlagt i bygningen, hvis løsøret er indlagt før den 1. juli 1982. Endelig medfører tilvækstlæren (medmindre andet aftales), at en borttagelsesret fortabes, hvis borttagelsen ikke kan ske uden skade for restejendommen.
- 2.3 Disse regler medfører et behov for, at Aktiverne underlægges en særskilt og konkret undersøgelse med henblik på at vurdere, hvorvidt Aktiverne ejendomsretligt kan udskilles

¹ Lov nr. 745 af 13. juni 2023 om ændring af lov om miljøbeskyttelse, lov om varmforsyning, lov om elforsyning og selskabsskatteloven

² Lovbekendtgørelse nr. 1075 af 30. september 2014 om tinglysning



fra Ejendommen, og det er overvejende sandsynligt, at vurderingen for så vidt angår flere af Aktiverne, herunder forbrændingsanlægget, vil være underlagt et vist skøn og derfor være forbundet med en vis usikkerhed, blandt andet som følge af Aktivernes særegne karakter og eventuelle uklarheder om etableringsår.

- 2.4 Hvis der indgås aftale om udskillelse af Aktiverne og domstolene på et senere tidspunkt måtte finde, at særskilt ret over visse af Aktiverne ikke kan opnås, vil konsekvensen være, at VF Affaldsenergi A/S mister retten over de pågældende Aktiver. Hvis Ejendommen i mellemtiden er overdraget, så vil den nye ejer efter omstændighederne kunne ekslingvere (fortrænge) VF Affaldsenergi A/S' ret over Aktiverne.
- 2.5 Hvis Ejendommen på et senere tidspunkt pantsættes, vil det være muligt – i det omfang, at Aktiverne kategoriseres som driftsinventar og dermed løsøre – at undtage Aktiverne fra pantsætningen, men hvis Aktiverne derimod udgør tilbehør til selve bygningen, så vil Aktiverne tillige blive omfattet af pantet.
- 2.6 Selv hvis Aktiverne gyldigt udskilles, vil det ikke være muligt for VF Affaldsenergi A/S at sikre adkomsten over Aktiverne, idet der alene kan tinglyses rettigheder over fast ejendom i tingbogen, og alene panterettigheder i personbogen.
- 2.7 Ovenstående usikkerheder relateret til adkomst, sikringsakt og pantsætning kan dog undgås, hvis ikke kun Aktiverne, men både Ejendommen og Aktiverne overdrages samlet til VF Affaldsenergi A/S, idet Tinglysningslovens § 38 i så fald ikke finder anvendelse, og adkomst kan tinglyses i tingbogen.

3 Regulatoriske forhold

- 3.1 Affaldsforbrændingsloven fastsætter et krav om, at kommuner per 1. januar 2025 alene må drive affaldsforbrændingsvirksomhed, hvis sådan virksomhed varetages i et aktie- eller anpartsselskab. I henhold til lovbemærkningerne betyder dette, at alle aktiver og passiver vedrørende virksomhed, der driver affaldsforbrændingsanlæg, regnskabsteknisk skal udskilles fra kommunens forvaltning eller et kommunalt fællesskab.
- 3.2 Idet I/S Vestforbrænding driver affaldsforbrændingsvirksomhed på Ejendommen, og idet Ejendommen må anses for et af de væsentligste aktiver for denne virksomhed, er der usikkerhed forbundet med, om Affaldsforbrændingslovens selskabsgørelseskrav kan anses for opfyldt, hvis selskabsgørelsen gennemføres med overdragelse af Aktiverne alene uden samtidig overdragelse af Ejendommen.
- 3.3 Hvis ejerskab over Ejendommen bibeholdes under I/S Vestforbrændings ejerskab, vil der således være risiko for, at de kommuner, der ejer I/S Vestforbrænding, ikke lever op til Affaldsforbrændingslovens krav om selskabsgørelse af kommunal affaldsforbrændingsvirksomhed.
- 3.4 En overdragelse af Aktiverne alene vil desuden, jf. afsnittet ovenfor, indebære en risiko for, at hele eller dele af overdragelsen kan anses for ugyldig. Selv i det tilfælde, at Affaldsforbrændingsloven kan fortolkes således, at selskabsgørelsen kan begrænses til overdragelse af Aktiverne alene uden samtidig overdragelse af Ejendommen, vil der være en risiko forbundet med implementering af denne model, idet en helt eller delvis ugyldig overdragelse af ejendomsretten til Aktiverne som følge af begrænsningerne i



Side:
4 af 4

tinglysningsloven, som beskrevet ovenfor, selvsagt ikke vil opfylde Affaldsforbrændingslovens krav.

- 3.5 Det er derfor vores vurdering, at der vil være en risiko forbundet med ikke-opfyldelse af Affaldsforbrændingslovens selskabsgørelseskrav, hvis der vælges en model, som ikke inkluderer overdragelse af Ejendommen.

---oOo---