



Ny lovgivning giver nye og bedre muligheder for at finansiere solcelleanlæg på erhvervsbygninger



Trine Hasselbalch
Partner



Klara Drasbæk
Attorney

Folketinget har den 12. marts 2025 fremsat et lovforslag om ændring af VE-loven (Lov om fremme af vedvarende energi), der skal udvide finansieringsmulighederne for etablering af solcelleanlæg på erhvervsbygninger. Det nye lovforslag forventes at træde i kraft den 1. juli 2025.

Formålet med lovændringen er at undgå, at solcelleanlæggene bliver grebet af et allerede etableret pant i erhvervsbygningen, hvilket ellers hidtil har været udgangspunktet. Konkret indføres en ny § 15 i VE-loven, der uanset tinglysningslovens § 38, gør det muligt at forbeholde en særskilt ret over solcelleanlægget.

Forholdet til tinglysningslovens § 38: De hidtidige regler

Tinglysningslovens § 38 medfører som udgangspunkt, at fast monteret tilbehør i eller på bygninger, som udgør en "fast del af den faste ejendom" (og dermed af panthavers panteret), hvis den er monteret i eller på bygningen på ejerens bekostning til brug for bygningen.

Det betyder også, at et solcelleanlæg, som etableres på taget, bliver omfattet af ejendommen og dermed som udgangspunkt også panteretten i bygningen. Det gælder, selvom solcelleanlægget er leaset eller købt med ejendomsforbehold, fordi lån- eller leasinggivers særskilte ret over anlægget bortfalder, når solcelleanlægget monteres på bygningen. Denne retsstilling har givet betydelige begrænsninger i muligheden for at finansiere solcelleanlæggene på tagflader, fordi lån- og leasinggivere, der ønsker at finansiere solcelleanlægget, ikke har mulighed for at få særskilt sikkerhed heri.

Det er denne retsstilling, som forslaget har til formål at ændre, ved at indføre en særregel i VE-lovens § 15, der udgør en undtagelse til tinglysningslovens § 38. Lovforslaget betyder derfor en fravigelse af de centrale principper inden for reglerne om fast ejendom.

Ændringen af VE-loven – den nye § 15

Med den foreslåede ændring af VE-loven får lån- og leasinggivere nu mulighed for at forbeholde sig en særskilt ret (fx pant eller ejendomsforbehold) over solcelleanlæg. Det forudsætter dog, at en række betingelser er opfyldt:

1. Bestemmelsen gælder kun solcelleanlæg, der etableres på erhvervsbygninger, mv. Det betyder, at reglen ikke omfatter bygninger til privat beboelse. Ordningen gælder heller ikke solcelleanlæg placeret andre steder end på bygningen, dvs. anlæg placeret på jordarealet omfattes ikke.
2. Solcelleanlægget skal være tilsluttet de kollektive elnet
3. Anlægget skal kunne borttages uden at gøre væsentlig skade på bygningen,
4. Der skal tinglyses en deklaration om den særskilt ret, og om at eksisterende pant- og udlægshavere, der er omfattet af lov om finansiel virksomhed eller lov om forsikringsvirksomhed, har samtykket. Samtykke kan nægtes, hvis etableringen vil være forbundet med kreditmæssige risici for pant- eller udlægshaver eller manglende overholdelse af den finansielle lovgivning for panthaver.
5. Den særskilte deklaration skal være tinglyst senest på det tidspunkt, hvor etableringen af solcelleanlægget påbegyndes.

Hvis betingelserne er opfyldt, vil solcelleanlægget ikke blive omfattet af pantet i den ejendom, som det monteres på, og en leasinggiver vil eksempelvis derfor kunne borttage anlægget, hvis ejeren misligholder leasingaftalen. Derudover indebærer den nye regel også, at anlægget vil kunne borttages, hvis panthaver med pant i ejendommen begærer tvangsauktion over ejendommen, fordi anlægget ikke anses for en del af ejendommen.

Den nye regel ændrer derfor retsstillingen markant på området for finansiering af solcelleanlæg på erhvervsbygninger.

Ordningen gælder dog ikke, hvis der er sammenfald mellem ejeren af bygningen og anlægget: En bygningsejer, der selv køber solcelleanlægget kontant, kan ikke forbeholde sig særskilt ret over solcelleanlægget med henvisning til den nye bestemmelse.

Har du spørgsmål eller brug for rådgivning?

Har du spørgsmål eller brug for rådgivning om, hvilken betydning de nye regler kan have for dig, er du velkommen til at rette henvendelse til os.

Sectors

Energy and Natural Resources
