



FINANS
DANMARK

Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet

E-mail: ens@ens.dk,

Kopi til Christian Andersen - chrsan@ens.dk og Charlotta Castenfors Laursen - ccl@ens.dk

Journalnummer 2024-4503

Høring over forslag til ændring af VE-loven – særskilt ret over solcelleanlæg på tage af erhvervsbygninger

Finans Danmark takker for muligheden for at give bemærkninger til udkast til forslag til Lov om ændring af lov om fremme af vedvarende energi, lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lov om offentlige veje m.v. og jernbaneloven.

Finans Danmark har fokus på den foreslåede ændring i lov om fremme af vedvarende energi (VE-loven), som skaber mulighed for forbehold af særskilt ret over solcelleanlæg på tagarealer på erhvervsbygninger mv. jf. §1, nr. 3 i lovudkastet. Forslaget skal muliggøre flere finansieringsformer til solcelleanlæg, som er identificeret som et særligt fokus i "Klimaaftale om mere grøn energi fra sol og vind på land 2023".

Balanceret forslag

Finans Danmark finder det positivt, at der er stor fokus på såvel udbygning af solenergi som udvikling af nye grønne energikilder og støtter op om flere finansieringsmuligheder for tagbaseret solenergi på erhvervsbygninger for at støtte den grønne omstilling.

Med de gældende regler i tinglysningsloven er solcelleanlæg på tage, som forsyner en ejendom med strøm, en del af ejendommen og dermed omfattet af ejendommens pant. Det sikrer, at ejendommen er funktionsdygtig og intakt, og det er helt centralt for sikkerheden bag et realkreditlån. Der må ikke skabes tvivl om sikkerheden bag realkreditfinansiering af ejendomme, for ellers kan adgangen til god og billig realkreditbelåning i hele landet påvirkes negativt.

Det fremlagte lovudkast giver mulighed for at forbeholde særskilt ret over solcelleanlæg på tage af erhvervsbygninger mv., tilsluttet det kollektive elnet, hvor forbrugsstedet ved en eventuel borttagelse af solcellerne i stedet kan anvende elektricitet fra det kollektive elnet til at dække sit elforbrug, hvis en række kumulative betingelser er opfyldt. Det er, at solcelleanlægget kan borttages uden at

Høringsvar

27. november 2024

Dok: FIDA-1379516692-698825-v1

gøre væsentlig skade på bygningen, og at der senest ved påbegyndelse af etableringen af solcelleanlægget skal tinglyses en deklaration om, at der forbeholdes særskilt ret over anlægget, hvor der indhentes samtykke fra eksisterende panthavere.

Finans Danmark finder, at løsningsmodellen på passende vis balancerer hensynet til panthavere og dermed realkreditsystemet, så der ikke skabes tvivl om sikkerheden bag realkreditsystemet og det store udlån på flere tusind mia. kroner. Det er også hensigtsmæssigt, at lovforslaget er afgrænset til tage på erhvervsbygninger mv., og det er afgørende med krav om, at bygningen er tilsluttet det offentlige elnet.

Specifikke bemærkninger

Finans Danmark vil knytte nedenstående specifikke bemærkninger til lovudkastet.

Køb med ejendomsforbehold

I lovudkastet er der lagt op til at gælde samme betingelser for køb med ejendomsforbehold og leasing.

Finans Danmark ser leasing og køb med ejendomsforbehold som forskellige og finder, at køb med ejendomsforbehold bør udgå af lovforslaget, således at de foreslåede ændringer i forhold til gældende praksis for Tinglysningslovens (TL) § 38 alene omfatter leasing. Samtidigt kan det også konstateres, at ønsket om en ændring har været i forhold til leasing, fordi nogle bygningsejere ikke ønsker at købe solcellerne, f.eks. på grund af behov for egenfinansiering. For at fremme den grønne omstilling er der derimod ikke behov for også at ændre på mulighederne i forhold til køb med ejendomsforbehold.

Hvis ejendomsforbehold behandles på linje med leasing, kan der i øvrigt også opstå den situation, at der så at sige er friværdis i solcellerne, hvis ejendomsforbeholdssælger tager genstanden tilbage. Hvis restgælden på købekontrakten er mindre end genstandsværdien, vil ejendomsforbeholdssælger skulle betale det overskydende beløb til køberen, dvs. ejendommens ejer. Det ses ikke at være rimeligt i en situation, hvor ejeren er nødlidende, da det overskydende beløb med den foreslåede ordning ikke vil blive grebet af ejendoms pantet og dermed realkreditinstituttets pant. Denne situation kan i givet fald kun afdækkes, hvis der kan tages løsøre pant i de købte genstande. Det er uafklaret for os, om genstandene, hvis de falder ind under den foreslåede ordning, dvs. fritages fra ejendoms pantet, overhovedet kan løsørepantsættes, og hvordan sikringsakten iagttages. Hvis

Hørings svar

27. november 2024

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-698825-v1



det er muligt, er det under alle omstændigheder uhensigtsmæssigt, da det vil kunne være forbundet med ekstraomkostninger, f.eks. tinglysningsafgift mm.

Øvrige bemærkninger

Finans Danmark ser gerne, at ændringer til tinglysningsloven foretages i tinglysningsloven frem for i lov om vedvarende energi. Dette vil skabe et mere sammenhængende og gennemskueligt retsgrundlag, og det vil være i tråd med, da man indførte tinglysningslovens § 37, stk. 3 og undtog køretøjer fra bestemmelsens anvendelsesområde.

Redaktionel kommentar og konsekvensrettelse

I **bilag 1** med overblik over lovforslaget sammenholdt med gældende regler mangler der at blive medtaget stk. 3 i ny §15 i VE-loven.

Med lovforslagets **§1, nr. 6** foreslås en ændring i VE-lovens § 25, stk. 1, hvor "interne ledningsanlæg" erstattes med "elkabler og installationer". I den forbindelse udestår formentlig en konsekvensrettelse i forhold til VE-loven § 25, stk. 4.

Med venlig hilsen



Peter Jayaswal

Direktør Ejendomsfinansiering

Direkte nr.: +45 4029 5574

Mail: pj@fida.dk

Høringsvar

27. november 2024

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-698825-v1

