

# Regeringens nye solcellestrategi





# Regeringens nye solcellestrategi

Siden starten af 2020 til og med 2023 er solcellekapaciteten i Danmark omtrent tredoblet, mens kapaciteten for solcelleanlæg på tage "kun" er steget med 60 % i samme periode. Markedskræfterne er i høj grad årsagen til, at der er en markant forskel i udviklingshastigheden for solcellekapaciteten i det åbne land kontra på tage, men det skyldes også forskellige udfordringer ved at etablere solcelleanlæg på tage. Regeringen har i maj 2024 præsenteret en solcellestrategi, som generelt tager sigte på at øge solcellekapaciteten. Ét af strategiens fem fokuspunkter omhandler at fremme solcellekapaciteten på tage for at udnytte landets samlede arealpotentiale. Solcellestrategien favner bredt og betyder positivt nyt for alle interessenter – entreprenører, ejendomsinvestorer, långivere og borgere. Strategien er derfor relevant for enhver, der har eller overvejer at have berøring med solcelleanlæg etableret på tage. I insighten dykker vi ned i regeringens identificerede udfordringer og løsningsforslag, hvad angår solceller på tage.

Regeringens solcellestrategi identificerer de væsentligste udfordringer for udbygningen af solcelleanlæg på tage og fremlægger mulige løsninger. Vi har kort opriksat regeringens identificerede problemstillinger i oversigten herunder, mens vi uddyber dem i separate afsnit i det følgende.

Foruden løsningsforslagene til de nedestående problemstillinger vil regeringen i 2024 desuden komme med et

forslag til en pulje til vedvarende energianlæg (VE-anlæg) på mindre tilgængelige arealer for også økonomisk at understøtte solceller i bymæssig bebyggelse. Det kommer som direkte konsekvens af beslutningen i klimaaftalen fra december 2023 om delvist at videreføre puljen med samlet 178,6 mio. kr. i perioden 2024-2046 til VE-anlæg på mindre tilgængelige arealer.

Emne	Udfordring	Løsning
1. Finansiering	Et solcelleanlæg på taget af en bygning bliver grebet af ejendommens pant.	Regeringen vil se på hensigtsmæssige lovændringer til at fremme finansieringsformer såsom leasing og ejendomsforbeholdssalg som alternativer til pantesikret lånefinansiering.
2. Bygningsreglementet	Bygningsreglementet fastsætter en grænse for, hvor meget elproduktion der kan medtages i bygningens energiberegning.	Regeringen ser ikke begrænsningen til den fastsatte energiramme som en u hensigtsmæssig barriere, men vil løbende være i dialog med relevante interessenter.
3. Tariffer og salg af strøm	Flere energifællesskaber ønsker særlige vilkår, der belønner energifællesskaberne for deres bidrag til VE-udbygningen, navnlig ved tarifbesparelser.	Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet opfordrer til at netvirksomheder, Energinet, VE-opstillere og boligforeninger udnytter potentialerne i energifællesskaber og mulighederne for lokal kollektiv tarifering.
4. Adgang til information	Stort regelsæt på tværs af retsområder, som mange private aktører ikke har indsigt i.	Vejledning på VEprojekter.dk

## 1. Finansieringsmuligheder

En væsentlig årsag til, at vi ikke ser flere solcelleanlæg blive etableret på eksisterende tagflader, er, at tinglysningslovens regler om pant i selve den faste ejendom spænder ben for finansieringen af solcelleanlæggene. Efter tinglysningslovens § 38 kan et solcelleanlæg på taget af en ejendom blive grebet af ejendommens pant med den følge, at der ikke kan stiftes eller håndhæves særskilte rettigheder i anlægget.

Ifølge tinglysningslovens § 38 betragtes et løsøre som "tilbehør" til ejendommen og er dermed omfattet af ejendommens pant, såfremt løsøret er:

1. indlagt i bygningen
2. anskaffet på ejerens bekostning
3. anskaffet til brug for bygningen.

Er disse tre betingelser konkret opfyldt, gribes et solcelleanlæg af ejendommens pant, og lån- og leasinggivere, som ønsker at finansiere solcelleanlægget, vil være afskåret fra at få (særskilt) pant i anlægget, at gøre ejendomsforbehold gældende eller fra at kunne tage anlægget tilbage efter endt leasingperiode.

Problemstillingen er aktuel, når et solcelleanlæg – som opfylder ovenstående tre betingelser – ønskes finansieret gennem en anden finansieringskilde end den, der har pant i selve ejendommen, idet finansieringen i disse situationer ikke kan sikres ved pant eller anden særskilt ret i selve anlægget.

Regeringen vil se på hensigtsmæssige lovændringer til at fremme finansieringsformer såsom leasing og ejendomsforbeholdssalg, som begge er alternativer til pantesikret lånefinansiering. Regeringen fremsætter forslag til ændringer af relevante love i Folketingsåret 2024-25. Der fremgår dog ikke noget konkret om, hvordan regeringen tænker at implementere dette.

Lovændringer, som udvider finansieringsmulighederne, vil udgøre et kæmpe bidrag til fremme af etableringen af solcelleanlæg på eksisterende tagflader.

## 2. Bygningsreglementet

Kommuner og regioner skal som udgangspunkt foretage selskabsmæssig udskillelse af deres elektricitetsproduktion. Det skal de af hensyn til at adskille dette fra kommunens/regionens kerneopgaver samt for at undgå en u hensigtsmæssig afgiftsmæssig gevinst for kommunen/regionen mod et tilsvarende tab for staten. Kommuner og

regioner har dog mulighed for at søge dispensation for kravet om selskabsudskillelse for solceller, der opstilles i forbindelse med nybyggeri eller gennemrenoveringer, såfremt de opsatte solceller udgør en del af bygningens energiramme.

Bygningsreglementet er ikke til hinder for, at et solcelleanlæg på et tag producerer mere energi end det, bygningen selv skal bruge – men det fastsætter dog en grænse for, hvor meget elproduktion der kan medtages i bygningens energiberegning (som er baseret på en vurdering af bygningens forventede energiforbrug).

Regeringen ser ikke begrænsningen til den fastsatte energiramme som en u hensigtsmæssig barriere, men vil løbende være i dialog med relevante interessenter, herunder også for at vurdere behovet for justering af bygningsreglementet i forbindelse med implementering af det nyligt vedtagne bygningsdirektiv.

## 3. Deling og salg af strøm

### 3.1 Elafgift og tariffer

#### 3.1.1 Fordeling af strøm mellem flere elforbrugere

Interne elektricitetsforbindelser mellem bygningens lejere til at fordele solcellernes produktion kan under visse betingelser undtages elafgift. Navnlig er elektricitet produceret ved anvendelse af vedvarende energi undtaget fra afgiftspligten, hvis det er elproducenten selv eller en lejer i elproducentens udlejningsejendom, der forbruger elektriciteten, når anlægget er placeret i forbindelse med udlejningsejendommen.

Flere energifællesskaber (borgerenergifællesskaber og/eller VE-fællesskaber) ønsker forbedrede vilkår, der belønner energifællesskaberne for deres bidrag til VE-udbygningen, navnlig ved tarifbesparelser. Tariffer er en betaling, der tilfalder netvirksomheden til at dække dens omkostninger ved at drive nettet. Ønsket fra private aktører er at få adgang i elforsyningsloven til at fordele elektriciteten internt mellem flere elforbrugere, herunder mellem egne bygninger, for at spare tarifbetalingen til netvirksomheden.

Inden for enkeltstående bygninger kan der som nævnt ovenfor foretages fordeling af strøm fra et tilhørende solcelleanlæg og under visse betingelser undtages elafgift, mens fordeling af elektricitet mellem forskellige bygninger, herunder også inden for den enkelte boligafdeling, udgør "distribution af elektricitet" og er dermed pålagt elafgift og tariffer, jf. afsnittet om salg af strøm til naboer.



### 3.1.2 Lokal kollektiv tarifering

Begrebet lokal kollektiv tarifering er en tarifløsning, hvor lokale sammenslutninger af netkunder (borgerenergifællesskaber eller VE-fællesskaber) tariferes for deres samlede træk på elnettet. Ved at producere og forbruge strøm samtidig kan tarifmetoden føre til en reduceret tariffbetaling grundet den reducerede belastning af det kollektive elnet. Tarifmetoden belønner dermed energifællesskabets reducerede belastning af nettet, hvilket kan være et væsentligt bidrag til den grønne omstilling, da det kollektive elnet i Danmark ikke er klar til den omfattende elektrificering, som den grønne omstilling kræver.

Den 7. marts 2024 anmeldte Cerius-Radius en metode til lokal kollektiv tarifering til Forsyningstilsynet. Efter en forventet godkendelse vil metoden kunne give energifællesskaber mulighed for en reduceret tariffbetaling fra primo 2025.

### 3.2 Salg af strøm til naboer

Energistyrelsen har foretaget en juridisk vurdering af reglerne om deling af elektricitet og har konkluderet, at deling af elektricitet mellem flere elkunder udgør "distribution af elektricitet", som defineret i EU's elmarkedsdirektiv. Det er ifølge direktivet kun en netvirksomhed, der kan varetage distribution af elektricitet, og som dermed er pålagt betaling af tariffer og afgifter. EU-retten er således til hinder for at udvide anvendelsesområdet for interne elektricitetsforbindelser og begrænser dermed mulighederne for at imødekomme ønsket om at indføre en mulighed i elforsyningsloven for deling af VE-produceret strøm mellem flere elforbrugere.

### 3.3 Samfundsøkonomisk hensyn

Det er væsentligt for den grønne omstilling, at private aktører incentiveres til at bidrage hertil. For at skabe de fornødne incitamenter vil det i nogle tilfælde være nødvendigt at foretage en afvejning mellem private aktørers interesser overfor hensynet til samfundsøkonomien og det kollektive net. I dette tilfælde eksemplificeret ved at det økonomiske incitament for energifællesskaberne til at etablere VE-anlæg findes i reducerede indtægter til staten og netvirksomhederne.

## 4. Den rette information

Regeringen har sikret adgang til vejledning for opstilling af solcelleanlæg på tagarealer på VEprojekter.dk.

For yderligere at lette forståelsen af reglerne vil Energiestyrelsen ensrette praksis for nettilslutning ved hjælp af dialog med branchen og interessenter.

Flere interessenter i branchen har taget initiativer til ensretning af regler og praksis. Eksempelvis har Green Power Denmark og Dansk Solcelleforening ændret krav til positivlisten for solcelle-invertere, ligesom Green Power

Denmark har udarbejdet en branchevejledning til begrænset netadgang for producenter på distributionsniveau. Vejledningen er godkendt af Forsyningstilsynet.

## 5. Vores bemærkninger og rådgivning

Foruden elementerne og fokusområderne nævnt i regeringens solcellestrategi er der efter vores opfattelse et par yderligere emner, som bør tages i betragtning i relation til etablering af solceller på tage. Vi gennemgår i det følgende emnerne og kommer med vores bemærkninger hertil.

### 5.1 Bygningsdirektivet

EU vedtog i begyndelsen af 2024 en revision af Bygningsdirektivet. Ændringen af Bygningsdirektivet betyder, at direktivet nu stiller krav om etablering af solcelleanlæg ved opførelse af nye ejendomme. Af direktivet følger:

*"Medlemsstaterne sikrer, at alle nye bygninger udformes med henblik på at optimere deres potentiale for produktion af solenergi på grundlag af den lokale solindstråling, så det er muligt senere at installere solenergiteknologi på en omkostningseffektiv måde."*

Medlemsstaterne forpligter sig derfor til sikre, at nye bygninger er solcelleparate. Det vil sige, at de skal være forberedt til tagmonterede solcelleanlæg eller solvarmeinstallationer. Tilsvarende gælder ved større renoveringer af eksisterende ejendomme.

Derfor anbefaler vi, at bygherrer/entreprenører forbereder etablering af solcelleanlæg i forbindelse med opførelse af nye bygninger og større renoveringer.

Hvordan ændringen vil blive implementeret i dansk lovgivning er endnu uvist, men direktivet skal fremme, at installation af solenergianlæg bliver normen for nye bygninger, og direktivets krav skal som minimum implementeres i dansk lovgivning.

### 5.2 Lejeres elbetaling

#### 5.2.1 Boliglejemål

Udlejer har som udgangspunkt ret til at få deres udgifter til elektricitet refunderet af lejerer. En udlejer, som har opsat et solcelleanlæg på ejendommen, og derfor står som direkte leverandør af el til lejerne, kan dog ikke få betaling fra lejerne for den strøm, der leveres fra dette anlæg, da udlejer ikke har hjemmel efter lejeloven til at agere elselskab over for lejerne.

Udlejer har dog mulighed for at få dækket sine udgifter til solcelleanlægget gennem en forbedringsforhøjelse, da brugsværdien af lejemålet forøges, når lejerer får mulighed for at aftage billigere strøm fra solcelleanlægget. Det bliver således reelt lejerer, der finansierer etableringen af solcelleanlægget. Denne proces kræver dog, at lejelovens krav til processen for varsling af forbedringsforhøjelser iagttages.

### 5.2.2 Erhvervslejemål

Udlejer kan opkræve betaling for el fra lejerne af det udlejede erhvervslejemål, hvis parterne har indgået en aftale herom. Udgiften til el er dog underlagt erhvervslejelovens specifikationskrav, og udgiften skal være specificeret og anslået i lejekontrakten.

Udlejer må ikke opkræve en urimelig udgift. Vi anbefaler, at udlejer leverer el fra eget solcelleanlæg til lejer på samme vilkår, som hvis lejeren skulle aftage el fra tredjemand. På den måde sikrer udlejer en prissætning på objektive principper og baseret på egen adfærd og forbrugsmønster.


### 5.2.3 Retsregler i udvikling

Regelsættet vedrørende solceller på tage er i udvikling, og det er derfor vigtigt, at man som ejendomsejer følger med i udviklingen – særligt hvis man overvejer at etablere solceller. Der kan være gevinster at hente ved at etablere solceller på tage, og der er derfor også et kommercielt perspektiv, som ejendomsejere bør have for øje.


Er man långiver, vil det have interesse at følge med i udviklingen i en eventuel undtagelse til tinglysningslovens § 38, da det vil åbne op for lånemulighederne, hvis solcelleanlægget ikke fanges af ejendommens pant. Långivere, der kunne have interesse i at finansiere solcelleanlæg på tage, bør derfor følge med i udviklingen på dette område.

**Vil du vide mere?**


Hvis du har konkrete overvejelser om at etablere solceller eller gerne vil vide nærmere, står vi til rådighed.




Marie Louise Restrup  
Senior Associate, Advokat  
Dir. +45 38 77 12 00  
Mob. +45 21 35 15 82  
mlre@kromannreumert.com



Simon Vogelius Albrechtsen  
Associate, Advokat  
Dir. +45 38 77 21 70  
Mob. +45 26 86 64 22  
sial@kromannreumert.com



Sara Salting Smidemann  
Senior Associate, Advokat  
Dir. +45 38 77 44 94  
Mob. +45 61 61 30 72  
sss@kromannreumert.com



Peter Hobitz Juel  
Assistant Associate, Advokatfuldmægtig  
Dir. +45 38 77 31 51  
Mob. +45 61 20 18 58  
pehj@kromannreumert.com

