

# Ladestandere til elkøretøjer

- *En juridisk guide til etablering af infrastruktur til elkøretøjer i  
almene boligafdelinger*

## Indhold

1.	INDLEDNING	3
1.1	Guidens opbygning	3
2.	OVERORDNET OM ELKØRETØJER OG LADESTANDERE/LADEBOKSE	4
2.1	Indledende overvejelser i boligorganisationen/afdelingen ved etablering af ladestandere/ladebokse	5
2.2	Opladning af elkøretøjer	5
3.	DE OVERORDNEDE REGLER OG RAMMER FOR LADESTANDERE	6
3.1	Lovkrav om forberedelse til ladestandere	7
3.2	Frivilligt etablerede ladestandere	9
3.3	Sideaktivitetsbekendtgørelsen	9
3.3.1	Ejerskab til ladestandere	12
4.	BESLUTNINGSKOMPETENCE	12
4.1	Generelt om kompetencefordeling i den almene sektor	12
4.1.1	Øverste myndighed	13
4.1.2	Organisationsbestyrelsen	14
4.1.3	Afdelingsmødet	14
4.1.4	Afdelingsbestyrelsen	14
4.2	Kompetencefordeling i relation til etablering af ladestandere	15
5.	RÅDERETTEN	15
5.1	Etablering af ladestandere under installationsretten	16
5.1.1	Etablering af ladestandere under den individuelle råderet	16
5.1.2	Etablering af ladestandere under den kollektive råderet.	19
6.	PARKERINGSPLADSER I BOLIGAFDELINGERNE	20
6.1	Ekstern ladestanderudbyder eller eget tilbud?	22
6.1.1	Ekstern udbyder	22
6.1.2	Internt tilbud	22
6.2	Udbudspligt	23
6.2.1	Udbudspligt efter udbudsloven	24
6.2.2	Udbud efter koncessionsdirektivet	29
6.2.3	Sammenfatning	31
7.	ØKONOMI OG FINANSIERING	32
7.1	Sammenfatning vedr. finansiering	33
7.2	Etableringsomkostninger ved internt ejerskab	34
7.2.1	Midler fra dispositionsfonden til finansiering af ladestandere	34
7.2.2	Anvendelse af arbejdskapital til finansiering af ladestandere	35
7.2.3	Finansiering gennem lån af afdelingsmidler	36
7.3	Finansiering ved anvendelse af råderetsordningen	36

---

7.4	Finansiering ved salg af energi fra solceller	37
7.4.1	Afregning af energi fra solceller	38
7.4.2	Om etablering af solcelleanlæg	38
7.4.3	Om salg til eksterne udbydere af ladestandere	39
7.4.4	Sammenfatning vedr. salg af elproduktion til eksterne udbydere af ladestandere	39

## 1. INDLEDNING

I takt med et stigende fokus på den grønne omstilling oplever mange boligorganisationer, herunder afdelingsbestyrelser, organisationsbestyrelser, ansatte i driften og administrationen mv. at blive kontaktet af beboere med spørgsmål til muligheden for at etablere ladepladser til opladning af elkøretøjer i boligafdelingerne.

Denne efterspørgsel forventes at stige i de kommende år, hvor antallet af både elkøretøjer og eludbydere til elkøretøjer tilsvarende forventes at vokse markant.

Der er derfor behov for at udbrede og sikre en god ladeinfrastruktur i de almene boligafdelinger – enten ved brug af eksterne udbydere eller gennem interne tilbud i boligorganisationen.

En del boligorganisationer ser tilsvarende etablering af ladeinfrastruktur som en del af en grøn strategi for boligorganisationen.

Nærværende guide er udarbejdet med henblik på at give en grundlæggende indføring i de regler, muligheder og begrænsninger, som knytter sig til etablering af ladestandere/ladebokse i boligafdelinger.

### 1.1 Guidens opbygning

Guiden er opbygget således, at [afsnit 1](#) indeholder en overordnet indledning og introduktion til guiden og dennes indhold.

[Afsnit 2](#) indeholder en rammesætning af området omkring elkøretøjer og behovet for etablering af infrastruktur.

[Afsnit 3](#) indeholder en gennemgang af de regler, som regulerer forholdet omkring etablering samt drift og administration af infrastruktur til elkøretøjer i regi af almene boliger – både i forhold til den almene boliglovgivning samt de overordnede regler, som regulerer etablering af ladestandere, m.v.

[Afsnit 4](#) indeholder en gennemgang af kompetencefordelingen i den almene sektor, herunder en beskrivelse af, hvilket organ som har mandat til at træffe beslutninger vedrørende etablering og administration

af ladestandere/ladebokse i boligafdelinger.

Afsnit 5 indeholder en nærmere beskrivelse af reglerne om individuel og kollektiv råderet, og råderettens anvendelse i forhold til de almene beboeres muligheder for individuelt at opsætte ladestandere/ladebokse til brug for elkøretøjer.

Afsnit 6 beskriver rammerne for parkering i boligafdelinger samt de forskellige muligheder, der er for at etablere ladestandere/ladebokse som en del af parkeringsløsningen i afdelingen, herunder hvilke muligheder der er for ejerskab samt administration af infrastruktur til elkøretøjer, samt de økonomiske fordele og ulemper ved, at boligorganisationen forestår administration og drift af ladestandere/ladebokse.

Herudover indeholder pkt. 6.2 en beskrivelse af de udbudsretlige forhold ved etablering af ladestandere/ladebokse i en almen boligorganisation.

Endeligt indeholder guidens afsnit 7 de økonomiske muligheder og overvejelser, som knytter sig til etableringen af infrastruktur til brug for elkøretøjer, herunder en afklaring af bibringelse af etableringsomkostningerne i forbindelse med etablering af ladestandere/ladebokse i de enkelte afdelinger.

Guiden indeholder således en overordnet introduktion til en række væsentlige forhold vedrørende etablering af ladestandere/ladebokse i alment regi, idet det dog i den sammenhæng bemærkes, at der kan forekomme regionale forhold, som kan påvirke guidens konklusioner, ligesom guiden ikke tager konkret stilling til eventuelle kommercielle forhold. Eksempelvis tager guiden ikke højde for eventuelle forskelle i det kommunale tilsyn, ligesom guiden ikke tager højde for konkrete muligheder for at indgå fordelagtige aftaler med elforsyningselskaber omkring levering af el til ladestandere/ladebokse i visse regioner, hvorfor eventuelle kommercielle fordele for slutbrugeren ikke er indeholdt i guiden.

## 2. OVERORDNET OM ELKØRETØJER OG LADESTANDERE/LADEBOKSE

Som følge af en stigning i antallet af elkøretøjer i Danmark, er der opstået et stigende behov for at gen-tænke parkeringssituationen i områder med delte parkeringsfaciliteter, f.eks. ved etagebebyggelse uden eksklusive brugsrettigheder til parkeringspladser.

Dette skyldes, at alle elkøretøjsejere vil have et behov for at kunne oplade deres elkøretøjer på eller i umiddelbar forlængelse af deres bolig.

I tilfælde hvor ejeren bor til leje i en boligafdeling hos en almen boligorganisation opstår primært to overordnede forhold, som skal håndteres:

- i) Den fysiske etablering af ladestandere/ladebokse på afdelingens område, herunder a)

frigørelse af plads til ladestanderne/ladeboksene, b) beslutninger om begrænsning i brugen heraf (må elkøretøjet parkeres ved ladestanderen/ladeboksen efter afsluttet opladning, må ladestanderen/ladeboksen anvendes af gæster), samt c) afklaring af omkostninger til etablering af ladestanderne/ladebokse, herunder om ejerskabet til ladestanderne/ladeboksen og den tilhørende infrastruktur skal ligge i boligorganisationen, afdelingen, hos den enkelte beboer eller en ekstern udbyder.

- ii) Hvorledes skal den efterfølgende administration og drift af ladestanderne/ladeboksene håndteres, herunder om denne skal forestås af en ekstern udbyder eller af boligorganisationen selv.

## 2.1 Indledende overvejelser i boligorganisationen/afdelingen ved etablering af ladestanderne/ladebokse

Udover ovenstående forhold, som skal håndteres i forbindelse med etablering af ladestanderne/ladebokse (samlet blot "ladestanderne"), er der indledningsvist en række konkrete forhold som bør drøftes i henholdsvis organisationsbestyrelsen og i boligafdelingen i forbindelse med etableringen af ladepladser.

Eksempler på dette kan være følgende:

- i) Skal der sigtes efter en løsning, hvor boligorganisationen etablerer og udbyder ladepladserne til beboerne, eller skal der vælges en ekstern udbyder?
- ii) Hvor stort er behovet for etablering af ladepladser i boligafdelingen – hvor mange pladser ønskes etableret?
- iii) Hvor skal ladepladserne placeres og hvordan fordeles de mellem beboerne?
- iv) Må ladepladserne alene benyttes under opladning i et begrænset tidsrum, og må ladepladserne benyttes af gæster i boligafdelingen (kapacitetsspørgsmål)?
- v) Er der eksterne forhold, eksempelvis lokalplaner, eksklusive brugsrettigheder eller lignende, som skal håndteres/afklares, inden der kan træffes beslutning om etablering af ladestanderne

## 2.2 Opladning af elkøretøjer

Udgangspunktet er, at opladning af et elkøretøj kan ske på en af følgende måder:

- i) Eget stik (f.eks. via ledning ud ad vindue fra bolig) → medfører langsom opladning og skal ses som en nødløsning, da metoden ikke er tilrådelig af hensyn til brandfare,
- ii) Egen ladestander uden abonnement,
- iii) Udbydere af ladestanderne (købt eller lejede) via abonnement → eksterne udbydere eller via boligafdelingen, jf. nærmere herom under pkt. 6.1,

iv) Gæstekøb fra anden udbyder (roaming).

Det sædvanlige udgangspunkt ved køb af et elkøretøj er, at køretøjet sælges sammen med et abonnement hos en udbyder af ladestandere og elforsyning til elkøretøjer, f.eks. E.ON eller Clever. Abonnementet indeholder enten en ubegrænset eller fast mængde strøm.

Udbyderen installerer herefter en ladeplads med tilhørende ladestander på ejerens privatadresse, ligesom ejeren får adgang til et netværk af offentligt tilgængelige ladestandere.

En ladeplads kan etableres enten som et ladestik på en egnet væg eller som en ladestander med to ladestik. Det første er – såfremt det er teknisk muligt – den billigste løsning. Strømmen trækkes fra boligens egen eltavle eller fra elselskabets udendørs sikringsskab kaldet ”gravsten”.

Dette udgangspunkt volder imidlertid udfordringer for beboere, som er bosiddende i etagebebyggelse, hvor der ikke er eksklusive parkeringspladser.

Såfremt der i en konkret situation gives tilladelse til at opsætte en ladeplads i en boligafdeling, jf. nærmere under pkt. 5, vil markedsprisen for elforbruget til ladepladsen i det tilfælde, hvor der er tegnet abonnement via en ekstern udbyder, betales af ladeudbyderen (f.eks. E.ON eller Clever) direkte til elselskabet eller til boligafdelingen, såfremt afdelingen leverer el, mens forbruget fra ladestanderen til elkøretøjet afregnes mellem bilejeren og el- og ladeudbyderen (f.eks. E.ON eller Clever).

Boligafdelingen har således ingen udgifter til elforbruget.

Et andet scenarie er, at den almene boligorganisation selv administrerer ladestanderne og dermed opkræver forbruget hos beboeren i henhold til dennes faktiske forbrug.

De forskellige muligheder vedrørende etablering, ejerskab samt drift og administration af infrastruktur til brug for elkøretøjer vender vi tilbage til, jf. nærmere under pkt. 3 og 6.

### **3. DE OVERORDNEDE REGLER OG RAMMER FOR LADESTANDERE**

Indledningsvist er det imidlertid relevant at se på den retslige ramme, der gælder for etablering og drift af ladestandere/ladepladser både generelt og i alment regi.

Overordnet set reguleres etablering af ladepladser til opladning af elkøretøjer i boligafdelinger af

ladestanderbekendtgørelsen<sup>1</sup>, bygningsreglementet<sup>2</sup> og sideaktivitetsbekendtgørelsen<sup>3</sup>. Hertil kan den enkelte beboer i visse tilfælde have mulighed for at anvende reglerne om individuel eller kollektiv råderet.

### 3.1 Lovkrav om forberedelse til ladestandere

Det væsentligste forhold i ladestanderbekendtgørelsen er, at der stilles krav om etablering af ladestandere ved eksisterende bygninger, større ombygninger og nybyggeri. Dog skal det fremhæves, at krav om etablering af ladestandere ved eksisterende bygninger, alene vedrører bygninger der ikke er beboelsesbygninger.

Der er derfor ikke på nuværende tidspunkt en lovgivningsmæssig forpligtelse til for boligafdelinger at opføre ladestandere ved eksisterende bygninger.

Ved større ombygninger vil det dog være et krav at forberede alle ombyggede parkeringspladser til ladestandere, når der er mere end 10 parkeringspladser tilknyttet beboelsesbygningen efter ombygningen. Dermed skal der trækkes tomrør eller kabelbakker til senere fremføring af kabler til ladestandere til de parkeringspladser, der bliver ombygget. Større ombygninger er fastsat til byggearbejder, hvor omkostninger til etablering af ladestandere og forberedelse til ladestandere, udgør under 7 pct af omkostningerne til den samlede ombygning, og hvor der efter ombygningen er mere end 10 parkeringspladser.

Dertil skal ombygningen omfatte enten den elektriske infrastruktur i bygningen og/eller selve parkeringspladsen, når parkeringsanlægget er beliggende inde i bygningen, eller omfatte den elektriske infrastruktur på parkeringsanlægget og/eller selve parkeringspladsen, når parkeringsanlægget er beliggende i tilknytning til bygningen.

Ovenstående medfører således som udgangspunkt, at eksempelvis etablering af ny belysning på et eksisterende parkeringsområde eller udvidelse af et eksisterende parkeringsområde med yderligere parkeringspladser kan medføre en forpligtelse til at forberede alle ombyggede parkeringspladser til ladestandere. Dette kræver dog samtidig opfyldelse af betingelserne om, at omkostningerne til etablering af ladestandere og forberedelse til ladestandere er under 7 pct. af de samlede ombygningsomkostninger, og at der efter ombygningen er mere end 10 parkeringspladser.

Udskiftning af vinduer, døre eller ejendommens tag er eksempler på ombygningsarbejder, der ikke som udgangspunkt vil medføre krav om forberedelse af parkeringspladser til ladestandere, da disse arbejder ikke udgør ombygning af den elektriske infrastruktur i bygningen.

---

<sup>1</sup> Bekendtgørelse nr. 181 af 3. maj 2020 om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger

<sup>2</sup> Bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019 om bygningsreglement 2018

<sup>3</sup> Bekendtgørelse nr. 451 af 13. april 2015 om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v. som ændret ved bekendtgørelse nr. 1286 af 31. august 2020.

Er der derimod tale om en bygning, hvor parkeringsanlægget er placeret inde i selve bygningen, eksempelvis som en parkeringskælder, vil ombygning af den elektriske infrastruktur i bygning og/eller selve parkeringspladsen medfører krav om forberedelse af de ombyggede parkeringspladser til ladestandere, såfremt omkostningskravet på under 7 pct., samt antalskravet om mere end 10 parkeringspladser, jf. ovenfor, er opfyldt.

Når der opføres en ny beboelsesbygning med mere end 10 parkeringspladser, skal alle parkeringspladser forberedes til ladestandere. Tilbygninger anses også for nybyggeri. Det betyder, at hvis antallet af parkeringspladser til bygningen overstiger 10 efter tilbygningen, skal der ske forberedelse til ladestandere på de tilføjede parkeringspladser.

Overstående indebærer, at renoverer en boligafdeling sin eksisterende boligmasse, skal der i visse tilfælde tages højde for opladning af elkøretøjer, når projektet projekteres.

Opsummerende kan der således siges at gælde følgende krav vedrørende etablering af ladestandere:

#### For beboelsesbygninger

- i) Bestående bygninger:  
Ingen krav om ladestandere
- ii) Mere end 10 parkeringspladser, og der sker en større ombygning af parkeringspladsen:  
Alle ombyggede parkeringspladser skal forberedes til ladestandere.
- iii) Mere end 10 parkeringspladser, og der er tale om nybyggeri:  
Alle parkeringspladser skal forberedes til ladestandere.

#### Andre bygninger

- i) Bestående bygninger med mindre end 20 parkeringspladser:  
Ingen krav om ladestandere.
- ii) Bestående bygninger med mere end 20 parkeringspladser:  
Der skal etableres mindst en ladestander senest den 1. januar 2025.  
Kravet gælder ikke bestående bygninger ejet og benyttet af små og mellemstore virksomheder.

I de tilfælde, hvor ladestandere skal etableres efter ladestanderbekendtgørelsen, skal ladestanderen leve op til kravene, der følger af ladestanderbekendtgørelsens § 6. Der stilles bl.a. krav til stikforbindelsen, stikkontakter, ladestik og ladeindtag.



Ladestanderbekendtgørelsen stiller ikke krav om ladeeffekt. Det er derfor op til den enkelte boligorganisation, hvilken ladeeffekt, der er behov for. Det er dog et krav, at ladestanderne opført i henhold til ladestanderbekendtgørelsen kan anvendes til opladning af elkøretøjer og plug-in hybridbiler.

Endvidere skal de elektriske installationer til ladestanderne udføres i overensstemmelse med Installationsbekendtgørelsen<sup>4</sup>, således at ladestanderne er egnede til langvarig opladning.<sup>5</sup>

### 3.2 Frivilligt etablerede ladestander

Ladestanderbekendtgørelsen finder ikke anvendelse, når forberedelse og etablering af ladestander ikke sker i forbindelse med en større ombygning eller nybyggeri. Der gælder således ikke noget krav om etablering af ladestander i eksisterende boligafdelinger, hvor der ikke skal gennemføres om- til- eller nybyggeri, jf. det anførte under pkt. 3.1.

Det vil således være op til beboerdemokratiet i den enkelte boligafdeling at træffe nærmere beslutning om eventuel etablering af ladestander til elkøretøjer, jf. nærmere under pkt. 4.

Installationsbekendtgørelsen skal dog stadig overholdes, hvorfor installationen af ladestander skal foretages i overensstemmelse med installationsbekendtgørelsen, såfremt der måtte blive truffet beslutning om etablering heraf. Herudover anbefales det, at der ved "frivillig" etablering af ladestander skeles til kravene i ladestanderbekendtgørelsen, således at der sikres konsistens i forbindelse med etableringen af ladestander, uanset på hvilken baggrund etablering sker.

### 3.3 Sideaktivitetsbekendtgørelsen

Før ændringen af sideaktivitetsbekendtgørelsen i 2020 kunne en almen boligorganisation lovligt etablere ladestander, men organisationen måtte ikke selv drifte eller administrere ladestanderne.

Dette medførte, at de almene boligorganisationer (grundet den tidligere begrænsning i sideaktivitetsbekendtgørelsen) ikke selv måtte sætte strøm til ladestanderne og afregne med beboerne, men derimod var afhængige af en kommerciel ladeudbyder til at etablere og forestå driften. Dermed var beboerne i nogle tilfælde tvunget til at vælge at være kunde hos den pågældende udbyder og således være afskåret fra at vælge en anden udbyder, som i visse tilfælde matchede beboerens behov bedre, jf. dog nærmere herom under pkt. 6.1.

---

<sup>4</sup> Bekendtgørelse nr. 1082 af 12. juli 2016 om sikkerhed for udførelse og drift af elektriske installationer

<sup>5</sup> Vejledning til bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestander i forbindelse med bygninger (ladestanderbekendtgørelsen), afsnit "Tekniske krav til ladestander og forberedelse til ladestander".

Med ændringen af sideaktivitetsbekendtgørelsen i 2020 er det nu både muligt for den almene boligorganisation eller en boligafdeling at eje anlæg til ladestandere til elkøretøjer, samt muligt for boligorganisationen at administrere opførelsen og drift af anlæg til ladestandere til elkøretøjer.

Det er en betingelse for, at en almen boligorganisation eller en boligafdeling kan eje et anlæg til ladestandere, samt at en almen boligorganisation kan administrere og drifte anlægget, at kundekredsen til anlæg til ladestandere kun i begrænset omfang omfatter andre end boligorganisationen, boligorganisationens afdelinger, administrerende boligorganisationers afdelinger og beboere i de nævnte boligorganisationers afdelinger.

Hvis en almen boligorganisation eller en boligafdeling vælger at eje anlægget, kan både boligorganisationen og afdelingen have skøde på det pågældende anlæg. I de tilfælde hvor skødehaver er en afdeling, kan det indgå som en integreret del af en eksisterende boligafdeling, eller der kan oprettes en særlig boligafdeling som skødehaver. Når der oprettes en særlig boligafdeling som skødehaver, vil boligafdelingen have status, som en almindelig boligafdeling.<sup>6</sup>

Det er endvidere muligt for boligorganisationen eller for en boligafdeling at foretage indskud i og deltage i ledelsen af anlæg til ladestandere. Det er en forudsætning, at boligorganisationen eller boligafdelingen aftager anlæggets produkter.

Når der i sideaktivitetsbekendtgørelsen tales om ”anlæg”, skal der jf. vejledningen til sideaktivitetsbekendtgørelsen forstås ”forsyningsvirksomheder”. Bestemmelsen indeholder således en hjemmel til, at boligorganisationer eller boligafdelinger kan foretage økonomisk indskud i egentlige forsyningsvirksomheder, herunder virksomheder som ejer og driver ladestandere til elkøretøjer, når blot boligorganisationen eller afdelingen aftager anlæggets produkter. Vi har dog ikke på nuværende tidspunkt kendskab til forsyningsvirksomheder, som ejer ladestandere til elkøretøjer, som tillader indskud fra almene boligorganisationer eller afdelinger, men den lovgivningsmæssige mulighed for et sådan set up foreligger.

Vi har derimod kendskab til fællesejede ladernetværk, der etableres som et andelsselskab ejet af alle de ejerforeninger, andelsforeninger eller almene boligorganisationer, som tilslutter sig netværket ved at købe deres ladestandere hos det fællesejede ladernetværk. Ladernetværket ejer således ikke ladestanderne, men udbyder og etablerer ladestanderne, som herefter ejes af boligorganisationen eller afdelingen. Der er således efter vores opfattelse tale om ladernetværk baseret på andelstanken, hvor netværkets medlemmer opnår medbestemmelse samt del i et eventuelt overskud. Det er vores vurdering, at dette umiddelbart savner hjemmel i almenboliglovgivningen. Baggrunden herfor er, at de fællesejede

---

<sup>6</sup> Vejledning om sideaktiviteter i almene boligorganisationer m.v., afsnit 3.6. Engagementer i forsyningsvirksomheder o.lign, ”interne anlæg”

ladernetværk ikke er egentlige forsyningsselskaber (i sideaktivitetsbekendtgørelsens forstand), idet de ikke ejer ladestanderne, men derimod ud fra vores forståelse udgør en form for administrator, som de enkelte boligorganisationer opnår medejerskab af gennem deres medlemskab.

Det bemærkes, at der ikke er mulighed for, at boligorganisationen kan administrere opførelsen og driften af disse eksterne anlæg/forsyningsselskaber.

Der gælder ikke regler for, hvad indskuddet i sådan et forsyningsselskab kan eller skal være, eller om anlægget (forsyningsevirsomheden) skal være organiseret på en bestemt måde. Men organisationsbestyrelsen i boligorganisationen skal sikre, at indskuddet er rimeligt og forsvarligt. Indskuddet indgår i en særlig sideaktivitetsafdeling for indskud i andre virksomheder, jf. pkt. 3.6 i vejledningen til sideaktivitetsbekendtgørelsen.

Det bemærkes i den forbindelse, at der efter vores vurdering ikke er hjemmel til, at boligorganisationen – eller boligafdelingen i øvrigt – stifter et egentligt sideaktivitetsselskab (A/S eller ApS) – hverken alene eller i samarbejde med andre boligorganisationer – med henblik på at dette sideaktivitetsselskab ejer og/eller administrerer opførelse og drift af ladestandere.

Baggrunden herfor er, at sideaktivitetsbekendtgørelsens § 24 udtømmende gør op med i hvilke tilfælde, at det kommunale tilsyn kan godkende, at en boligorganisation stifter og foretager indskud i et sideaktivitetsselskab. Rammerne omkring ladestandere er ikke positivt nævnt i § 24, hvorfor det vurderes, at der ikke kan stiftes sideaktivitetsselskaber til brug for etablering, drift eller administration af ladestandere.

Årsagen til, at der ikke i forbindelse med indførelse af ændringen i sideaktivitetsbekendtgørelsen, som muliggør at boligorganisationernes og afdelingernes etablering og drift af ladestandere, ligeledes er etableret en adgang til at stifte et sideaktivitetsselskab til brug for boligorganisationernes etablering og drift af ladestandere, kan ikke udledes af forarbejderne til den gennemførte ændring.

Det kan i den forbindelse undre, at der ikke er åbnet op for en sådan mulighed, når boligorganisationer eksempelvis er berettiget til at etablere sideaktivitetsselskaber til brug for byggeforretningsførelse for eksterne eller selskaber, som sælger viden om boligbyggeri og boligadministration til udlandet, såfremt kommunalbestyrelsen godkender etablering heraf. En sådan mulighed ville give boligorganisationerne mulighed for at udskille etablering, ejerskab og drift af ladestanderne i et selvstændigt selskab (A/S eller ApS) og på denne måde begrænse risikoen ved etablering og drift af ladestanderne.

Årsagen til, at der ikke er indført en sådan hjemmel, antages dog at være, at ved etablering af sideaktivitetsselskaber i henhold til de nuværende muligheder i sideaktivitetsbekendtgørelsen sker udnyttelse af ressourcer/knowhow, som allerede er til stede i boligorganisationen. Sideaktivitetsselskabet stiftes således ikke med henblik på at danne grundlag for ”nye aktiviteter” i boligorganisationen, men derimod

udnytte allerede eksisterende ressourcer, som er til stede i boligorganisationen som følge af de kerneaktiviteter, som boligorganisationen allerede varetager.

Såfremt der blev indført en hjemmel til, at boligorganisationer lovligt kunne etablere sideaktivitetsselskaber til brug for etablering og drift af ladestandere til elkøretøjer, ville dette – til trods for at selskabets aktivitet ville være til fordel for boligorganisationens beboere – kunne sidestilles med andre kommercielle virksomheder, som leverer ydelser til forbrugere, da der ikke umiddelbart ville være tale om udnyttelse af synergieffekter eller allerede eksisterende knowhow i boligorganisationerne.

Da boligorganisationerne derimod kan anses for at have en solid kundeskare som følge af det faktum, at organisationen via beboerdemokratiet ville kunne forpligte sine beboere til at aftage el fra ladestanderne, og dermed muligvis ville have en fordel ved forhandling med el-leverandørerne sammenholdt med de øvrige kommercielle leverandører af ladestandere, kan det ikke afvises, at boligorganisationernes sideaktivitetsselskaber ville opnå en uretmæssig konkurrencefordel. Vi har dog ikke vurderet dette forhold nærmere.

### **3.3.1 Ejerskab til ladestandere**

Ejerskabet til ladestandere, som etableres på en almen boligejendom, kan således enten tilhøre:

- i) Boligorganisationen
- ii) Boligafdelingen
- iii) Ekstern udbyder
- iv) Den enkelte beboer

Administration af opførelsen af ladestanderne samt driften af anlægget kan forstås af:

- i) Boligorganisationen
- ii) Ekstern udbyder

Hvilken løsning der vælges, vil være op til den enkelte boligorganisation og boligafdeling, jf. nærmere herom under pkt. 6.1, idet det dog særskilt skal bemærkes, at der ligger en væsentlig sontring mellem ejerskab og drift af ladestandere og den underliggende infrastruktur.

## **4. BESLUTNINGSKOMPETENCE**

### **4.1 Generelt om kompetencefordeling i den almene sektor**

Udgangspunktet er, at kompetencefordelingen i den almene sektor reguleres af henholdsvis

almenboligloven<sup>7</sup>, normalvedtægten<sup>8</sup> og driftsbekendtgørelsen<sup>9</sup>.

Kompetencefordelingen i den almene sektor er grundlæggende baseret på udgangspunktet om beboerdemokrati, da beboerne med deres indflydelse udgør fundamentet for de almene boliger.

Som følge af bestemmelserne i henholdsvis almenboligloven, normalvedtægten og driftsbekendtgørelsen fordeles kompetencerne inden for den almene sektor mellem repræsentantskabet eller generalforsamlingen, organisationsbestyrelsen, afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen.

#### **4.1.1 Øverste myndighed**

Boligorganisationens øverste myndighed er enten en generalforsamling eller et repræsentantskab. Repræsentantskabet består af mindst én valgt repræsentant fra hver boligafdeling i boligorganisationen samt boligorganisationens bestyrelse. Det er et krav, at de afdelingsvalgte medlemmer skal udgøre flertallet i repræsentantskabet.

Opgaverne for boligorganisationens generalforsamling eller repræsentantskab består som den øverste myndighed i at godkende boligorganisationens vedtægter, boligorganisationens regnskab, boligorganisationens beretning, samt godkende afdelingernes regnskaber (kan delegeres til organisationsbestyrelsen) og offentliggøre dagsordener og referater.

Den øverste myndighed er herudover tillagt beslutningskompetence på en lang række områder, herunder beslutter den øverste myndighed f.eks., om boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af andre, samt træffer beslutninger om boligorganisationens administrations- og byggepolitik, erhvervelse og salg af ejendom, ændring af boligorganisationens vedtægter samt en række andre forhold vedrørende den overordnede drift, udvikling og administration af boligorganisationen.

Den øverste myndighed er berettiget til at delegere en del af deres beslutningskompetence til organisationsbestyrelsen. Eksempelvis kan repræsentantskabet/generalforsamlingen beslutte at delegere beslutningskompetencen vedrørende f.eks. beslutninger om erhvervelse eller salg af boligafdelingernes ejendomme, iværksættelse af nybyggeri samt beslutninger om væsentlig forandring af boligafdelingernes ejendomme til organisationsbestyrelsen.

---

<sup>7</sup> Lovbekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020 om almene boliger m.v.

<sup>8</sup> Bekendtgørelse nr. 718 af 13. juni 2016 om normalvedtægter for en almen boligorganisation med almene boligafdelinger som ændret ved bekendtgørelse nr. 997 af 26. september 2019.

<sup>9</sup> Bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v.

## **4.1.2 Organisationsbestyrelsen**

Organisationsbestyrelsen bærer det overordnede juridiske og økonomiske ansvar for ledelsen af boligorganisationen og dens boligafdelinger, herunder ansvaret for drift og udlejning i boligorganisationen og dennes boligafdelinger. Herudover har organisationsbestyrelsen ansvaret for budgetlægning og regnskabsaflæggelse, ligesom bestyrelsen skal fastsætte skriftlige forretningsgang for boligorganisationen og således sikre den løbende egenkontrol.

Organisationsbestyrelsen kan træffe beslutning om indgåelse af forretningsfører- og administrationsaftaler og herved uddelegerer visse af sine kompetencer til f.eks. en forretningsfører, idet organisationsbestyrelsen dog fortsat vil have det endelige, overordnede ledelsesansvar for boligorganisationen og dennes boligafdelinger.

Bestyrelsen vælges af repræsentantskabet, og flertallet skal bestå af beboere i boligorganisationen.

## **4.1.3 Afdelingsmødet**

Afdelingsmødet er boligafdelingens øverste myndighed.

På afdelingsmødet vælger boligafdelingens beboere i) afdelingsbestyrelsen, ii) hvem fra boligafdelingen, som skal sidde i repræsentantskabet, og iii) de økonomiske dispositioner i boligafdelingen, herunder vedtagelse af den overordnede ramme for iværksættelse af nye aktiviteter og arbejder i boligafdelingen samt træffer beslutninger om den overordnede ramme for individuelle moderniseringer og råderet, vedtagelse af husorden for boligafdelingen, m.v.

Visse af beslutningerne, som træffes på afdelingsmødet, kræver godkendelse fra organisationsbestyrelsen/repræsentantskabet.

## **4.1.4 Afdelingsbestyrelsen**

Afdelingsbestyrelsen har bl.a. til opgave at gennemføre afdelingsmødets beslutninger samt påse, at der hersker god orden i boligafdelingen. Herudover skal afdelingsbestyrelsen forelægge afdelingens driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse, samt forelægge de overordnede rammer for iværksættelse af arbejder og aktiviteter i boligafdelingen for afdelingsmødet til godkendelse.

Afdelingsbestyrelsen har ikke kompetencer til at indgå aftaler eller på anden måde forpligte boligafdelingen juridisk eller økonomisk, eller i øvrigt træffe beslutninger udenfor det mandat, som er tildelt bestyrelsen på baggrund af beslutninger, som er truffet på afdelingsmødet. Bestyrelsen vælges på afdelingsmødet og skal bestå af et ulige antal medlemmer, dog minimum tre.

## 4.2 Kompetencefordeling i relation til etablering af ladestandere

Afdelingsmødet i de enkelte boligafdelinger træffer, jf. det anførte ovenfor beslutningerne, som relaterer sig til etablering af ladestandere i de respektive boligafdelinger.

Baggrunden herfor er, at afdelingsmødet har kompetencen til at træffe beslutninger om arbejder og aktiviteter i boligafdelingen. Det vil ligeledes være afdelingsmødet, som via husordenen for boligafdelingen træffer nærmere beslutning omkring vedligeholdelse af afdelingen, herunder af eventuelle ladestandere, som opsættes på afdelingens område. Her tænkes på den omkringliggende vedligeholdelse af ladestandere eller vedligeholdelse af standere monteret i henhold til den individuelle råderet, idet den tekniske vedligeholdelse af ladestandere ellers vil omfattes af den planlagte periodiske vedligeholdelsesplan for afdelingen på linje med de øvrige tekniske installationer.

Det er ligeledes afdelingsmødet, som har kompetence til at fastlægge de overordnede rammer for eventuel ydelse af tilskud til etablering af ladestandere i henhold til de almindelige regler om råderet, dvs. beslutning om at tildele individuelle tilskud, såfremt beboerne beslutter at etablere ladestandere i henhold til reglerne om råderet, jf. nærmere herunder under pkt. 5. Det er således muligt for afdelingsmødet at træffe beslutning om at yde et økonomisk tilskud til brug for den enkelte beboers etablering af en ladestander under den individuelle råderet. I så fald vil tilskuddet komme fra arbejdskapitalen, jf. nærmere herom under pkt. 7.

Det vil dog være organisationsbestyrelsen, som endeligt beslutter størrelsen på eventuelle tilskud og den konkrete håndtering heraf, jf. nærmere under pkt. 5.

## 5. RÅDERETTEN

På baggrund af Vestre Landsrets afgørelse i sag BS-3982/2023-VLR er nærværende afsnit om etablering af ladestandere i alment regi opdateret pr. august 2024.

Sagen vedrører helt overordnet, hvorvidt almene beboere havde ret til at etablere individuelle ladestandere/ladebokse ved deres bolig i henhold til reglerne om installationsret i almenlejelovens § 35, stk. 1.

I nærværende afsnit vurderer vi med udgangspunkt i litteratur og praksis på området, om almene beboere har ret til individuelt at etablere ladestandere i henhold til enten installationsretten (almenboliglovens § 35, stk. 1) eller råderetten (almenboliglovens § 39, stk. 1).

## 5.1 Etablering af ladestandere under installationsretten

En almen beboer kan som udgangspunkt kun med udlejers samtykke foretage ændringer i lejemålet.

En undtagelse hertil er dog, at almene beboere har ret til at foretage sædvanlige installationer i lejemålet, medmindre boligorganisationen/boligafdelingen kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen, jf. almenboliglovens § 35, stk. 1. Denne ret kaldes i daglig tale *installationsretten*.

Beboeren skal ved anvendelse af installationsretten give meddelelse til udlejeren, inden beboeren foretager installationen. Meddelelsespligten er dog en ordensforskrift, der ikke kan sanktioneres, hvis beboeren reelt har ret til at foretage dog pågældende installation.

Spørgsmålet er herefter, om etablering af en ladestander kan anses for værende en ”sædvanlig installation” og således omfattes installationsretten. Vestre Landsret fastslår i BS-3982/2023-VLR, at dette ikke er tilfældet. Retten udtaler således, at ”*efter bestemmelsens (læs. § 35, stk. 1) ordlyd og forarbejder, herunder navnlig beskrivelsen af, hvad der eksempelvis udgør sædvanlige installationer, finder landsretten, at en el-ladeboks til opladning af en el-bil ikke udgør en sædvanlig installation omfattet af almenlejelovens § 35*”.

Desuagtet, at installationsrettens sædvanlighedsbegreb er underlagt en dynamisk fortolkning, forekommer afgørelsen utvivlsomt korrekt, når der skeles til, hvilke installationer, der normalt (på nuværende tidspunkt) anses for omfattet af installationsretten. Opsætning af ladestandere er således ikke omfattet af beboernes installationsret.

Sagen ved Vestre Landsret berører imidlertid ikke spørgsmålet om, hvorvidt de almene beboere har ret til at opsætte ladestandere i henhold til reglerne om råderet, jf. almenlejelovens § 39, stk. 1. Landsretten har således ikke forholdt sig til, om ladestandere lovligt kan etableres med henvisning til beboernes råderet.

Landsrettens angivelse af, at ”*[lejer 1] og [lejer 2] har således opsat el-ladeboksen på deres almene lejebolig uden aftale eller hjemmel i lov*”, kan næppe udlægges således, at landsretten ligeledes har vurderet, at beboerne (hellere ikke) lovligt kan opsætte ladestanderen med henvisning til råderetten, da et anbringende herom ikke er gjort gældende for hverken by- eller landsret.

### 5.1.1 Etablering af ladestandere under den individuelle råderet

Spørgsmålet bliver herefter, om beboerne med henvisning til reglerne om råderet i almenlejelovens § 39, stk. 1 individuelt har ret til at opsætte ladestandere ved deres bolig.



Udgangspunktet i den sammenhæng er, at beboerne i boligafdelingerne med henvisning til råderetten har mulighed for at forandre og forbedre deres bolig. De nærmere regler og rammer for, hvad der er muligt, afhænger af, hvorvidt der i) er tale om forandringer eller forbedringer, ii) om der er tale om individuel eller kollektiv råderet, og iii) om der er tale om et arbejde indenfor eller udenfor boligen.

I relation til etablering af ladestandere er sondringen mellem forandringer og forbedringer yderste relevant, idet denne sondring er afgørende for, om beboeren skal anmelde eller ansøge om at etablere ladestanderen. Boligorganisationen kan således som udgangspunkt ikke forhindre, at en beboer foretager forbedringer inde i selve boligen, hvorimod forandringsarbejder kræver en aftale mellem beboeren og boligorganisationen.

Tilsvarende er det relevant at vurdere, om opsætning af en ladestander er en ændring inde i boligen eller udenfor boligen. Dette skyldes, at

beboerne under den individuelle råderet alene har ret til at foretage ændringer og forbedringer af den udvendige del af deres boliger, såfremt dette er forhåndsgodkendt, godkendes af afdelingsmødet, eller beboeren indgår en aftale med boligorganisationen om råderetsarbejdet (det anbefales dog i denne sammenhæng, at beslutninger om råderet overlades til afdelingsmødet). Beboerne kan således ikke egenhændigt beslutte at foretage ændringer (forbedringer eller forandringer) uden for boligen.

I denne sammenhæng har afdelingsmødet mulighed for at godkende opsætning af ladestandere ved beboernes private parkeringsplads, eventuelt under nogle nærmere fastsatte forudsætninger – herunder f.eks. typer af ladestandere, der tillades, eller at beboeren skal anvende en autoriseret elektriker til installationen (hvilket i øvrigt er et lovkrav). En forhåndsgodkendelse fra afdelingsmødet kan med fordel skrives ind i boligafdelingens råderetskatalog.

I relation til betalingen for opsætningen af ladestanderen, vil beboeren, ved anvendelse af den individuelle råderet, selv skulle betale for installation m.v. af ladestanderen. Beboeren vil for denne udgift modtage en godtgørelse fra boligorganisationen, såfremt beboeren fraflytter boligen inden for en årrække, for at kompensere beboeren for den værdiforøgelse, installationen af ladestanderen har tilført boligen. Godtgørelsen kan dog ikke overstige kr. 138.726 kr. (2023-niveau) og nedskrives over en periode på mellem 10 og 20 år.

Nedskrivningsperioden fastsættes i første omgang af afdelingsmødet på baggrund af en konkret vurdering af, hvor længe ladestanderen reelt medfører en merværdi til boligen, idet det dog generelt anbefales, at nedskrivningsperioden holdes mellem 10 og 15 år. Det anbefales generelt, at der fastsættes en nedskrivningsperiode, som bør fastsættes af en sagkyndig på baggrund af en faglig vurdering af ladestanderens levetid. Herefter godkendes nedskrivningsperioden af organisationsbestyrelsen.

Boligafdelingen betaler ikke godtgørelse til beboeren ved fraflytning, hvis der aftales retableringspligt for ladestanderen, således at beboeren har pligt til at fjerne ladestanderen igen ved fraflytning. Det er imidlertid en forudsætning for aftalt retablering, at der er tale om et ”forandringsarbejde” og ikke et ”forbedringsarbejde”.

Sondringen mellem forandringsarbejder og forbedringsarbejder er ikke sort/hvid, men forskellen ligger i, om råderetsarbejdet efter en konkret vurdering kan siges at have medført en reel værditilførsel til boligen.

I tilfældet med opsætning af ladestandere, er det umiddelbart mest nærliggende at nå den konklusion, at der i spørgsmålet om forandring eller forbedring skal sondres mellem opsætning af selve ladestanderen og de bagvedliggende elektriske installationer. Det er således vores umiddelbare vurdering, at selve ladestanderen/boksen må anses for en forandring af boligen, hvor de bagvedliggende elektriske installationer må anses for en forbedring.

Baggrunden for denne sondring er, at selve ladestanderen knytter sig til en bestemt udbyder eller mængde af el, hvorfor denne alene anses at tilføre en værdi – og dermed udgør en forbedring – af boligen, såfremt en eventuel efterfølgende beboer har samme behov/ønske som den beboer, der i henhold til reglerne om råderetten etablerer ladestanderen/boksen. Boksen/ladestanderen vil af denne årsag ikke kunne anses for grundlæggende at have tilført boligen værdi, og er derfor efter vores vurdering en forandring af boligen.

De bagvedliggende tekniske installationer vil derimod kunne anses for grundlæggende at tilføre boligen en værdi, idet disse vil kunne anvendes uanset hvilken ladeudbyder eller type af ladestander, der vælges.

Af denne årsag er det vores vurdering, at etablering af de tekniske installationer til brug for montering og installering af en ladestander til elkøretøjer må udgøre et forbedringsarbejde. Dette gælder desuagtet, at en efterfølgende beboer ikke ønsker at etablere en ladestander til brug for elkøretøjer, idet boligen uagtet kan anses for at være blevet tilføjet nye installationer/faciliteter, som gør boligen mere værd for beboeren ved at øge funktionaliteten. Det er således ikke den enkelte beboers subjektive vurdering af, hvorvidt etablering af en ladestander til elkøretøjer øger boligens værdi, som skal lægges til grund, men derimod en objektiv vurdering af, om installationerne til brug for etablering af ladestanderen generelt set medføre en øget brugsværdi.

Hvis man imidlertid tager udgangspunkt i, at etablering af selve ladestanderen er et forandringsarbejde, som sker udenfor selve boligen vil etablering af ladestanderen kræve beslutning og godkendelse fra afdelingsmødet, jf. driftsbekendtgørelsens § 85, stk. 1 eller aftale med boligorganisationen jf. driftsbekendtgørelsens § 86, stk. 1. Beboeren vil således ikke være berettiget til egenhændigt og uden godkendelse at

opsætte en ladestander.

Tilsvarende vil boligorganisationen kunne kræve retablering af selve ladeboksen ved beboerens fraflytning. Såfremt de bagvedliggende tekniske elinstallationer derimod anses for forbedringsarbejde, vil boligorganisationen ikke kunne kræve retablering ved beboerens fraflytning og vil derfor efter omstændighederne være forpligtet til at betale godtgørelse ved beboerens fraflytning (hvis beboeren fraflytter inden for afskrivningsperioden).

Generelt påhviler vedligeholdelsesforpligtelsen af råderetsarbejder den enkelte afdeling, som ejer af ejendommen og boligerne. Dette medfører således, at såfremt det antages, at de bagvedliggende elinstallationer i forbindelse med etablering af en ladestander til elkøretøjer udgør forbedringsarbejder, vil boligafdelingen have vedligeholdelsesforpligtelsen til installationerne. Såfremt afdelingen påføres øgede udgifter til vedligeholdelse af installationerne, vil afdelingen dog kunne pålægge beboeren at betale en forholdsmæssig højere husleje.

Sammenfattende er det vores vurdering, at etablering af ladestander (bagvedliggende installationer og selve ladeboksen) vil kræve en beslutning fra afdelingsmødet eller en særskilt aftale mellem beboeren og boligorganisationen, idet der (primært) vil være tale om råderetsarbejder udenfor selve boligen, jf. driftsbekendtgørelsens §§ 85, stk. 1 og 86, stk. 1.

De bagvedliggende installationer må anses for en forbedring, hvorfor boligorganisationen ikke vil kunne kræve retablering ved fraflytning og efter omstændighederne vil være forpligtet til at betale godtgørelse ved beboerens fraflytning. Selve ladestanderen/ladeboksen må anses for en forandring, der kan kræves retableret ved fraflytning, ligesom der ikke for denne skal betales godtgørelse i henhold til almenlejelovens § 39, stk. 1 og driftsbekendtgørelsens § 90.

Da de bagvedliggende installationer til brug for ladestander i mange tilfælde vil tage deres udgangspunkt i/være beliggende i selve boligen samt vurderes at være en forbedring, jf. det anførte ovenfor, vil beboeren formentlig være berettiget til at etablere de bagvedliggende installationer uden godkendelse fra afdelingsmødet eller særskilt tilladelse. Da opsætning af selve ladestanderen imidlertid kræver afdelingsmødets godkendelse eller særskilt tilladelse, ændrer dette ikke på, at den fulde etablering af en ladestander ikke kan ske uden godkendelse fra afdelingsmødet eller særskilt tilladelse fra boligorganisationen.

### **5.1.2 Etablering af ladestander under den kollektive råderet.**

Der er ligeledes mulighed for, at etablering af ladestander i en boligafdeling sker via den kollektive råderet, når der er tale om tæt lav bebyggelse, hvor installationen sker på det lejede.

Anvendelse af den kollektive råderet sker ved, at afdelingsmødet beslutter at tillade opsætning af ladestander ved beboeres private parkeringspladser. Afdelingsmødet har på samme måde som ved den

individuelle råderet mulighed for at fastsætte en række forudsætninger for opsætningen af ladestandere, herunder f.eks. typer af ladestandere osv. Den enkelte beboer i boligafdelingen har herefter mulighed for at vælge, om de ønsker at få opsat en ladestander ved deres parkeringsplads. Det er en ret for den enkelte beboer, men ikke en pligt.

Ved anvendelse af den kollektive råderet er det boligafdelingen, der betaler for etablering af ladestanderen. Boligorganisationen er dog bygherre på projektet og kan således vælge én eller flere leverandører, medmindre afdelingsmødet har valgt en specifik leverandør. Råderetskataloget skal dog godkendes af organisationsbestyrelsen, som derved skal forholde sig til den eller de leverandører, som er valgt.

Beboeren vil så omvendt over en årrække skulle betale et tillæg til sin husleje, hvorved udgiften til etableringen af ladestanderen tilbagebetales til boligafdelingen. Skulle beboeren fraflytte i tilbagebetalingsperioden, vil den næste beboer overtage pligten til at betale huslejetillæg for etableringen af ladestanderen, indtil tilbagebetalingsperioden er udløbet.

Afdelingsmødet har mulighed for at beslutte, at der skal ske opsætning af ladestandere i forbindelse med en beboers fraflytning (dvs. inden den nye beboer flytter ind). Hertil er det vigtigt at sikre, at det skrives ind i lejekontrakten for den kommende beboer (tilsvarende i lejetilbud, der udsendes til potentielle beboere), at denne kommer til at betale et tillæg som følge af råderetsarbejdet med etablering af ladestandere. Hvis ikke dette sikres, vil det ikke være muligt at opkræve lejetillæg hos beboeren.

Boligafdelingens finansiering af udgifterne til etableringen af ladestanderen skal ske ved, at boligafdelingen tager et annuitetslån til at dækning af omkostningerne. Lånet skal hjemtages fra realkreditinstituttet mindst en gang om året, og kan maksimalt have en løbetid på 30 år. Lånets løbetid og årrækken, hvor beboeren opkræves tillæg for råderetsarbejdet, skal være tilsvarende, og der kan ikke opkræves tillæg hos beboeren, førend der er hjemtaget lån.

En afdelingsbeslutning om kollektiv råderet skal godkendes af tilsynskommunen, såfremt etableringen medfører en huslejestigning på mere end 5 pct. eller såfremt der er uenighed mellem boligorganisationen og afdelingen. Tilsvarende skal afdelingsbeslutningen godkendes af boligorganisationens organisationsbestyrelse, jf. også det anførte under pkt. 4.2. Det bemærkes i den forbindelse, at en beslutning om etablering af ladestandere til elkøretøjer ikke vurderes at være en væsentlig forandring af ejendommen, hvorfor organisationens øverste myndigheds godkendelse ikke er påkrævet. Godkendte råderetsarbejder skrives ind i boligafdelingens råderetskatalog.

## **6. PARKERINGSPLADSER I BOLIGAFDELINGERNE**

Udgangspunktet i en boligafdeling er, at boligafdelingen råder over et nærmere antal defineret parkeringspladser, som enten er beliggende på boligafdelingens eller tredjemands ejendom, hvorefter

boligafdelingens brugsret til parkeringspladserne er sikret gennem en tinglyst deklARATION om brugsret.

Antallet af parkeringspladser afhænger ved nybyggeri af den konkrete parkeringsnorm, som er gældende i det område, hvori boligafdelingen af beliggende, eller eventuelt om der ved byggeriets opførelse er stillet krav til antallet af parkeringspladser i enten lokalplan eller byggetilladelse for det konkrete projekt. Tilsvarende afhænger antallet af handicapparkeringspladser og parkeringspladser til henholdsvis el køretøjer og delebiler også af den fastsatte parkeringsnorm for området.

Parkeringsnormen følger sædvanligvis af enten en lokal- eller kommuneplan for området, idet der dog vil være tilfælde, hvor et område ikke er underlagt en nærmere defineret parkeringsnorm – dette vil særligt gælde for ældre bebyggelse beliggende i lands- eller mindre byområder. I sådanne tilfælde vil antallet af parkeringspladser være skønnet i forbindelse med bebyggelsens opførelse, og der vil ikke være en pligt for boligafdelingen til at opføre et bestemt antal parkeringspladser, ligesom der ikke vil være en pligt til at opføre hverken handicapparkeringspladser eller parkeringspladser til el køretøjer, idet sådan krav ikke kan fremsættes overfor en privat grundejer.

Det bemærkes i den forbindelse, at det – såfremt der i en lokalplan eller byggetilladelse er stillet krav om et bestemt antal parkeringspladser på ejendommen – skal afklares med hjemstedskommunen, hvorvidt de parkeringspladser, som indrettes med ladestander, fortsat tæller med i den påkrævede parkeringsnorm, herunder særligt i tilfælde, hvor der fastsættes rammer for, hvor længe et køretøj må holde parkeret ved ladestanderen (eksempelvis til endt opladning).

Hvordan boligafdelingens parkeringspladser administreres, herunder om der er tildelt eksklusive brugsrettigheder til de enkelte lejemaal, varierer ligeledes fra boligafdeling til boligafdeling. Hvem der kan anvende boligafdelingens parkeringspladser samt eventuelle begrænsninger i anvendelsen af parkeringspladser inden for boligafdelingen, besluttet af boligafdelingens beboere på afdelingsmødet, ligesom anvendelsen kan være begrænset eller reguleret af offentlige forskrifter, herunder eksempelvis reglerne om privat fællesvej, tinglyste brugsrettigheder eller lokalplanforhold. Boligafdelingen udgør dog i denne sammenhæng en privat lodsejer, hvorfor der ingen ret er for den enkelte beboer i boligafdelingen til f.eks. at kræve tildelt eksklusive brugsret til en bestemt parkeringsplads.

Ovenstående medfører således, at det er op til beboerdemokratiet på afdelingsmødet i den enkelte boligafdeling at træffe beslutning om etablering af ladepladser i boligafdelingen. Afdelingsmødet skal således godkende det endelige projekt og prisen for etablering af ladestander som en del af en fornyelse af boligafdelingen.

Udgangspunktet vil være, at projektet typisk indeholder en anlægssum samt eventuelt en mindre løbende udgift til drift og vedligeholdelse (serviceaftale), såfremt der vælges en ekstern udbyder. Begge disse udgifter vil skulle afholdes af boligafdelingen.

## 6.1 Ekstern ladestanderudbyder eller eget tilbud?

Ved etablering af ladestandere i en boligafdeling skal der træffes beslutning om, hvorvidt boligorganisationen:

- i) Selv vil eje, drifte og administrere ladestanderne, herunder fakturere forbruget overfor beboerne,
- ii) Boligafdelingen eller boligorganisationen selv skal eje ladestanderne men lade en ekstern udbyder forestå drift og administration, herunder afregning af forbruget overfor beboerne,
- iii) Om boligorganisationen/boligafdelingen skal lade en ekstern udbyder af ladestandere opsætte, drifte og administrere ladestanderne på boligafdelingens område, eller
- iv) Om der skal træffes beslutning om at lade de enkelte beboere selv etablere ladestandere i henhold til reglerne om individuel råderet, hvorved boligorganisationen alene påføres omkostninger til eventuel godtgørelse, såfremt beboerne fraflytter inden udløbet af godtgørelsesperioden, jf. det anførte under pkt. 5.1.1.

Hvilken løsning, som er den bedste, afhænger af flere forhold, herunder om der er eksklusive brugsretigheder til parkeringspladser, eller om de etablerede ladestandere skal kunne anvendes af alle beboere og evt. disses gæster kollektivt. Herunder afhænger valget tilsvarende af, om boligafdelingen ønsker at lade beboerne anvende reglerne om individuel råderet, således at boligafdelingen kan vælge en model, hvor boligafdelingen alene i ringe grad involveres i den enkelt beboers etablering af en ladestander.

### 6.1.1 Ekstern udbyder

Som anført under pkt. 2 købes de fleste elbiler i dag sammen med et ladeabonnement fra en etableret udbyder af ladestandere. Med et ladeabonnement betales et fast beløb på typisk mellem kr. 300-700 pr. måned afhængigt af batteri- og biltype.

Et ladeabonnement giver bilejeren mulighed for at benytte udbyderens offentlige ladenetværk.

Af denne årsag kan det være en fordel for boligafdelingen at alliere sig med en ekstern udbyder – i hvert fald i forhold til drift og administration – idet beboerne i så fald vil kunne få adgang til udbyderens øvrige netværk af ladestandere og dermed have en højere grad af fleksibilitet i forhold til at oplade sine elbiler.

### 6.1.2 Internt tilbud

Et argument mod at lade drift og administration af ladestanderne håndteres af en ekstern udbyder er, at boligafdelingerne mister den fleksibilitet, som ligger i selv at administrere den løbende drift. Herunder vil boligorganisationen selv stå for opkrævning af betaling for den forbrugte strøm (priserne skal være kosttægte), udbud, m.v., hvis boligorganisationen selv ejer ladestanderne, hvilket kan være hensigtsmæssigt, såfremt boligorganisationens eller markedets forhold ændrer sig.

Tilsvarende vil boligorganisationen kunne indgå en ny aftale med en anden udbyder af ladestanderne, såfremt konkurrencesituationen ændrer sig, og organisationen vil kunne opnå mere fordelagtige vilkår hos en anden udbyder.

Vælger boligorganisationen at eje, drifte og administrere ladestanderne selv, vil beboerne i den almene boligafdeling som udgangspunkt alene kunne anvende boligorganisationens ladestanderne, medmindre beboerne samtidig vælger at tegne abonnement hos en ekstern udbyder eller benytte sig af offentligt tilgængelige ladestanderne med kreditkortbetaling og lignende.

Dette vil – afhængigt af den enkelte beboers behov – kunne være økonomisk ufordelagtigt for beboerne, såfremt beboerne i forbindelse med erhvervelse af deres elbil har tegnet abonnement via en anden udbyder, da beboerne i så fald vil ende med at betale for deres strømforbrug to gange.

Dertil kommer at ladeudbyderne på nuværende tidspunkt kan tilbyde deres strøm billigere, end boligorganisationen vil kunne, da ladeudbyderne som følge af deres momsregistrering kan opnå fradrag for elafgiften, hvilket boligorganisationen ikke kan, da denne ikke har fradragsret, idet det dog bemærkes, at denne ordning er etableret med udløb pt. i 2030. Der henvises i den forbindelse til det anførte under pkt. 3.3.

## **6.2 Udbudspligt**

Nedenstående pkt. 6.2.1 til 6.2.1.6 behandler spørgsmålet om, hvorvidt anskaffelsen af ladestanderne til elbiler i alment regi er udbudspligtig.

Indledningsvist behandles udbudspligten efter udbudsloven og den ovenfor nævnte situation i afsnit 6.1, hvor i) boligorganisationerne selv vil eje, drifte og administrere ladestanderne, herunder fakturere forbruget overfor beboerne og ii) Boligafdelingen eller boligorganisationen selv skal eje ladestanderne men lade en ekstern udbyder forestå drift og administration, herunder afregning af forbruget overfor beboerne.

Dernæst behandles den model, hvor iii) boligorganisationen/boligafdelingen skal lade en ekstern udbyder af ladestanderne opsætte, drifte og administrere ladestanderne på boligafdelingens område.

### 6.2.1 *Udbudspligt efter udbudsloven*

De almene boligorganisationer er omfattet af udbudsloven, da der er tale om offentligretlige organer, der udgør ordregivere i udbudslovens forstand, jf. § 24, stk. 1. nr. 27 og nr. 28, jf. lovbemærkningerne.

Idet almene boligorganisationer er omfattet af udbudsloven, skal der ved hvert indkøb vurderes, om kontraktværdien af den pågældende anskaffelse overstiger tærskelværdien for udbudspligtige offentlige kontrakter. Tærskelværdierne for år 2022-2023 udgør kr. 1.601.944 for offentlige vare- og tjenesteydelseskontrakter og 40.100.744 kr. for bygge- og anlægskontrakter.

I de følgende afsnit 6.2.1.1 til 6.2.1.6 foretages en gennemgang af reglerne for, hvornår køb, etablering og drift af ladestandere er omfattet af udbudspligten i udbudsloven og koncessionsdirektivet.

#### 6.2.1.1 *Beregning af kontraktens værdi*

Vurderingen af en anskaffelses værdi skal tage hensyn til *det samlede beløb*, som ordregiveren anslår at kunne komme til at betale i henhold til en kontrakt. Ordregiverens vurdering af kontraktværdien skal være baseret på et sagligt skøn på tidspunktet for afsendelsen af udbudsbekendtgørelsen, jf. udbudslovens §§ 29 og 30. Ordregiveren skal derfor medregne enhver form for optioner, herunder eventuelle forlængelser af kontrakten, præmier eller betalinger til ansøgere eller tilbudsgivere, som fastsættes i udbudsmaterialet. Værdien skal altid opgøres eksklusivt moms.

Når kontraktværdien skal fastsættes, skal den samlede anskaffelse (projekt) tages i betragtning. Det er derfor uvedkommende, om dette udmønter sig i flere kontrakter, hvis der er en sådan sammenhæng mellem anskaffelserne, at de udbudsretligt skal anses for én anskaffelse. En opdeling af kontrakter med henblik på at undgå udbudspligt er ulovlig, jf. udbudslovens § 30, stk. 2.

Ordregivere, dvs. den almene boligorganisation eller afdeling, har derfor en pligt til at vurdere, om der skal foretages en sammenlægning af kontraktværdier – herunder eksempelvis køb, etablering og drift af ladestandere – uanset om disse indkøb foretages på baggrund af særskilte kontrakter, når det beregnes, om tærskelværdierne er overskredet, og kontrakterne dermed er udbudspligtige.

#### 6.2.1.2 *Vare- tjenesteydelse eller bygge- og anlægskontrakt*

Den almene boligorganisation skal i forbindelse med vurderingen af udbudspligt, fastlægge om den påtænkte anskaffelse udgør en varekøbskontrakt, en tjenesteydelseskontrakt eller en bygge- og anlægskontrakt, da dette har betydning for hvilken tærskelværdi, som finder anvendelse.



---

Hvis anskaffelsen er en blandet kontrakt, følger det af udbudslovens § 25, at den almene boligorganisation som ordregiver skal tildele kontrakter, der vedrører en kombination af bygge- og anlægsarbejder, tjenesteydelser eller varer, efter den type ydelse, der udgør kontraktens *hovedformål*.

Særligt for kontrakter der både vedrører varer og tjenesteydelser – eksempelvis ved køb og drift af ladestandere – skal kontrakten udbydes på baggrund af den type ydelse, der har den højeste værdi, jf. udbudslovens § 25, stk. 2. Dette betyder, at såfremt tjenesteydelsesdelen værdimæssig har den højeste værdi, vil det være afgørende for, hvilken tærskelværdi, som kontrakten skal udbydes efter. Dette kan gøre sig gældende, hvis kontrakt omfatter køb og efterfølgende drift, men at etableringen, i et tænkt eksempel, sker internt i den almene boligorganisation uden indkøb af arbejdet eksternt.

#### 6.2.1.3 *Indeholder kontrakten en bygge- og anlægsydelse?*

Hvorvidt kontrakten indeholder en bygge- og anlægsydelse, afhænger af, hvilke arbejder der skal udføres i forbindelse med etableringen af ladestanderne. Hvis der eksempelvis skal foretages gravearbejder eller el-arbejder i forbindelse med etableringen, vil det tale for, at anskaffelsen indeholder et element af et bygge- og anlægsarbejde. Dette underbygges ligeledes af de relevante CPV-koder, som er knyttet til arbejdet. For udførelse af de elektriske installationer er relevante CPV-kode eksempelvis 45310000, og udgør dermed et bygge- og anlægsarbejde.

Det vil være en konkret vurdering, om kontrakten alene indeholder vare- og tjenesteydelser, eller om anskaffelsen ligeledes indeholder bygge- og anlægsarbejder. Det vil formentlig gøre sig gældende, at der uanset, at der er tale om en blandet kontrakt, der indeholder varer, tjenesteydelser og bygge-anlægsarbejder, at formålet med anskaffelsen er at levere el igennem ladestanderne til opladning af elbiler, hvilket vurderes at udgøre en tjenesteydelse. Dette understøttes ligeledes af den tilhørende CPV-kode 31158000 for ”ladeaggregater”, som angiver, at der er tale om en tjenesteydelse.

#### 6.2.1.4 *En samlet anskaffelse?*

Som nævnt må ordregiver ikke opdele kontrakter med henblik på at undgå udbudspligt, og boligorganisationen skal som ordregiver derfor vurdere, om der foreligger én samlet anskaffelse (et projekt). Det er således uden betydning for vurderingen, om anskaffelsen opdeles i tre forskellige aftaler med tre forskellige leverandører.

Ved vurderingen af, om der er tale om én samlet anskaffelse, som beskrevet i afsnit 6.2.1.1, vil helhedsbetragtninger om den indholdsmæssige og/eller tidsmæssige sammenhæng ved anskaffelserne kunne medføre, at ydelserne skal sammenlægges og dermed indgå i beregningen af kontraktværdien. For vare- og tjenesteydelser vil særligt den tidsmæssige sammenhæng være afgørende, ligesom det vil være et

moment, der taler for sammenlægning, at der er en vis grad af forudsigelighed mellem købene, hvilket også er udtrykt i udbudslovens §§ 36 og 38.

I dette tilfælde vurderes det, at anskaffelserne (køb, etablering og drift) – uanset om disse indkøbes særskilt – skal sammenlægges.

Forholdene, der taler herfor, er indledningsvist, at anskaffelsen og den efterfølgende anvendelse af ladestanderne hænger indholdsmæssigt sammen, idet det ikke er muligt at anvende ladestanderne uden både at indkøbe, etablere og drifte ladestanderne. Man kunne selvfølgelig forestille sig et scenarie, hvor der alene sker et køb af ladestanderne, men hvis man skal kunne anvende ladestanderne til deres formål, altså opladning af elbiler, kan dette ikke ske uden en etablering og efterfølgende drift.

Henset til det oplyste om den planlagte udbredelse af ladestanderne i de enkelte boligafdelinger, må det forventes, at der vil ske en løbende anskaffelse fra beslutningen er truffet, til udbredelsen er sket i de enkelte boligafdelinger. Det er på nuværende tidspunkt ikke oplyst, hvad prisen på køb af selve ladestanderne udgør, men det forventes, at der vil være tale om et relativt beskedent beløb. Vi har i den forbindelse fået oplyst, at etableringen af ladestanderne kan variere afhængigt af den indkøbende boligafdelings størrelse, hvormed prisen kan svinge fra halvtreds tusinde krone til flere hundrede tusinde kroner.

Hvis den almene boligorganisation/almene boligafdeling betaler operatøren, som skal drifte ladestanderne et fastsat beløb, og betalingen dermed sker mellem ordregiveren og driftsoperatøren ud fra et fastsat beløb, som operatøren er sikret, og at ydelsen dermed leveres til den almene boligorganisation, vil kontrakten være omfattet udbudsloven. Hvis man i stedet vælger en model, hvor driftsoperatøren opnår betaling for driften ved at betalingen kommer direkte fra borgeren. Se derimod afsnit 6.2.2 for en gennemgang af reglerne for koncessionskontrakter, hvor operatøren får betaling igennem brugerbetaling af ladestanderne.

*6.2.1.5 Sammenfattende kan det anføres, at der er ikke noget til hinder for eksempelvis at indgå en aftale om køb af ladestanderne, en anden aftale om etablering og en tredje aftale om drift af ladestanderne, men på baggrund af ovenstående vurdering vil kontrakterne være omfattet af udbudspigten, såfremt de samlet overstiger tærskelværdierne. Det er således også uden betydning, at anskaffelserne i de enkelte år, hvormed kontrakten løber, er under tærskelværdien, da man skal vurdere den samlede anskaffelse i den samlede tidsperiode, hvori behovet består i. Indkøb i de enkelte boligafdelinger*

Udgangspunktet efter udbudslovens § 31, stk. 1 er, at såfremt en ordregiver består af decentrale enheder – eks. almene boligafdelinger i samme boligorganisation, skal der tages hensyn til den samlede anslåede værdi for alle de centrale enheder. Dette udgør således udgangspunktet.

Det følger herefter af § 31, stk. 2 og 3, at værdien for en decentral enhed, der selv er ansvarlig for den pågældende kontrakt, skal opgøres for den pågældende enhed alene. Betingelserne for, hvornår en decentral enhed selv er ansvarlig for en kontrakt er, at:

- i. Den selv står for gennemførelse af udbudsforretningen. Hermed menes, at enheden selv træffer beslutning om valget af leverandør. Hvis valget derimod skal godkendes af andre enheder, eksempelvis hvis den enkelte boligafdeling skal følge en model med faste leverandører fastsat af boligorganisationen, er betingelsen ikke opfyldt.
- ii. Har et selvstændigt budget for det pågældende udbud, som den råder over, og iii) ikke benytter en indkøbsaftale der er indgået af ordregiveren. Hermed menes, at der skal foreligge et budget, som den pågældende enhed kan disponere over uden forudgående godkendelse, herunder godkendelse af valget af leverandør, hos andre enheder.
- iii. Ikke benytter en indkøbsaftale, der er indgået af ordregiveren. Hvis en enhed benytter en central indkøbsaftale – eksempelvis en indgået rammeaftale af boligorganisationen - skal de samlede forventede indkøb i medfør af den centrale indkøbsaftale tages i betragtning ved vurdering af, om tærskelværdien for udbud er overskredet. Det beskrives i retspraksis, at eksempelvis hensyn til stordriftsfordele kan være afgørende for, at en ordregiver indgår en indkøbsaftale.

Spørgsmålet om hvorvidt indkøb foretaget af decentrale enheder skal sammenlægges er senest behandlet af Klagenævnet for Udbud i ny kendelse af 16. september 2022, *Elektrolux Professional A/S mod Alabu Bolig*, hvor der blev klaget over, at boligorganisationen havde foretaget anskaffelser af vaskemaskiner af samlet værdi over tærskelværdien til 18 afdelinger i boligorganisationen uden udbud. Klagenævnet tog ikke klagen til følge, da anskaffelsernes værdi skulle vurderes særskilt for hver afdeling, og værdierne af 15 af afdelingernes anskaffelser ikke nåede op på tærskelværdien. Det afgørende i kendelsen var, at der ikke forelå oplysninger om koordinerende fællesmøder eller lignende mellem de involverede afdelinger. At kontrakterne var underskrevet af boligorganisationens direktør, kunne på baggrund af boligorganisationens forpligtelser som tegningsberettigede ikke føre til, at det ikke er de enkelte afdelinger, som udbudsretligt anses for ordregivere, navnlig fordi ejendomsretten til anskaffelserne forbliver hos den enkelte afdeling. Heller ikke kontrakternes datering kan føre til et sådant resultat.

Kendelsen understreger således princippet om at køb foretaget af decentrale enheder, såfremt de opfylder betingelserne i § 31, stk. 2, ikke skal sammenlægges, selvom indkøbende er foretaget samtidigt og med den samme leverandør. Men dette kræver således, at der ikke foretages en koordinering mellem de decentrale enheder fx i form af en rammeaftale eller i øvrigt udstikning af retningslinjer til eller mellem de enkelte boligorganisationer.

---

De samme overvejelser om sammenlægning af kontraktværdier gør sig gældende, selvom det er de enkelte boligorganisationer, som foretager anskaffelserne.

#### 6.2.1.6 *Rammeaftale*

En drøftet model er indgåelse af rammeaftaler mellem boligorganisationen og de enkelte leverandører, som, som de enkelte boligafdelinger herefter vil være forpligtede til at anvende, når der købes, etableres og driftes ladestandere.

En rammeaftale er i udbudslovens § 24, stk. 1, nr. 30, defineret, som *”en aftale indgået mellem en eller flere ordregivere og en eller flere økonomiske aktører, og som fastsætter vilkårene for kontrakter, der tildes i løbet af en nærmere fastsat periode, navnlig med hensyn til pris og påtænkte mængder”*.

Det følger af udbudslovens § 95, stk. 2, at en rammeaftale må have en løbetid på 4 år, medmindre der foreligger ekstraordinære omstændigheder (indkøb af udstyr, hvis afskrivningsperioden er længere end fire år, ekstraordinære tekniske forhold mv., sikkerhedsmæssige og lignende overvejelser, f.eks. hvor der er tale om kritisk national infrastruktur), som begrundes en længere løbetid. Det vurderes på det foreliggende grundlag, at der ikke i forhold til etablering af ladestandere er ekstraordinære omstændigheder, der begrundes, at rammeaftalen lovligt kan løbe i mere end 4 år. De enkelte leverancer på rammeaftalen må dog gerne have en længere løbetid end rammeaftalen.

Værdien af en rammeaftale eller et dynamisk indkøbssystem er den højest anslåede værdi af samtlige kontrakter, der forventes tildelt inden for rammeaftalens eller det dynamiske indkøbssystems løbetid, jf. udbudslovens § 32.

Vurderingen af rammeaftalens værdi skal derfor tage udgangspunkt i et sagligt skøn af, hvor meget rammeaftalen forventes anvendt, og hermed hvad den økonomiske værdi udgør. Der gøres opmærksom på, at der i udbudsloven opereres med to begreber: *”anslået værdi for rammeaftalen”* og *”den anslåede maksimale værdi af rammeaftalen”*. Begge oplysningerne skal fremgå af udbudsbekendtgørelsen, når kontrakten udbydes. Når den anslåede maksimale værdi af rammeaftalen er nået, vil alle træk på rammeaftalen, som ligger ud over den maksimale værdi være ulovlige direkte tildelinger.

Idet det er vurderet ovenfor i afsnit 6.1.3.2, at køb, etablering og drift af ladestanderne skal sammenlægges og anses for én samlet anskaffelse, skal rammeaftalernes værdi sammenlægges, og det vil dermed vil være afgørende for, om de skal udbydes.

## 6.2.2 Udbud efter koncessionsdirektivet

I ovenstående redegørelse i afsnit 6.2.1.5 fremgår det, at ydelserne køb, etablering og drift skal anses som en samlet anskaffelse. Det er beskrevet i afsnit 6.1, at et scenarie kan være, at de almene boligafdelinger lader driften af ladestanderne varetages af en ekstern udbyder.

Koncessioner er et samarbejde med det private, hvor det ikke er ordregiveren, der modtager en ydelse. Der kan etableres koncessioner både vedrørende bygge- og anlægsarbejder og tjenesteydelser. Et typisk kendetegn ved en koncessionsaftale er, at koncessionshaverens udnyttelse af tjenesteydelsen sker ved, at betalingen for ydelsen kommer fra brugerne af ydelsen. Dette kunne f.eks. være bycykler, hvor betalingen vil stamme fra borgerne, når de anvender cyklen<sup>10</sup>.

Det fremgår af artikel 5 i koncessionsdirektivet, at en koncession på en tjenesteydelse er:

*”en gensidigt bebyrdende kontrakt, der indgås skriftligt, hvorved en eller flere ordregivende myndigheder eller kontraherende enheder overdrager ansvaret for levering og forvaltning af tjenesteydelser, som ikke omfatter de i litra a) omhandlede bygge- og anlægsarbejder, til en eller flere økonomiske aktører, hvor vederlaget for denne overdragelse enten udelukkende består i retten til at udnytte de tjenesteydelser, der er omfattet af kontrakten, eller i denne ret sammen med betaling af en pris.” (vores understregning)*

Det fremgår videre af artiklen, at det er en forudsætning, at der sker en overførelse af driftsrisiko til koncessionshaveren ved udnyttelsen af tjenesteydelsen, som omfatter en efterspørgsels- eller en udbudsrisiko eller begge dele. I dette tilfælde vurderes, at såfremt driften af anlæggene overdrages til en koncessionshaver, vil der samtidig ske en overførelse af risiko, idet koncessionshaveren ikke er sikret en vis omsætning, men at denne fortsat skal drifte anlæggene.

De almene boligorganisationer vurderes ligeledes at være omfattet af koncessionsdirektivet. Koncessionsdirektivet er ikke kodificeret i en dansk lov, og der foreligger dermed ikke samme klare afgrænsning af, at de almene boligorganisationer er omfattet af koncessionsdirektivet, som beskrevet i afsnit 6.2.1. Dog må følgende betragtninger gøre sig gældende i) udbudslovens § 24, stk. 1, nr. 27 er en videreførelse af udbudsdirektivet, ii) man har i udbudsloven med en enkelt ændring i nr. 27, litra c, bibeholdt direktivets ordlyd, iii) den samme ordlyd som anvendes i direktivet anvendes ligeledes i koncessionsdirektivets artikel 6, stk. 1 og 4.

Tærskelværdier for kontrakter omfattet af koncessionsdirektivet er mindst EUR 5.382.000, jf. artikel 8, svarende til kr. 40.100.744.

---

<sup>10</sup> Udbudsret (2. udg), Carina Risvig Hamer, side 295

Det er oplyst, at det forventede honorar, der skal ydes til driftsoperatøren, forventeligt vil udgøre mellem 19-49 øre pr. kwh inkl. moms, hvormed et estimeret honorar til en operatør vil være ca. 570-1470 kr. pr. bil/pr. år inkl. moms. Det er oplyst, at honoraret betales direkte mellem operatøren og brugeren. Dette resulterer således i følgende beregning:

- i) År 1-2 = 28.500 - 73.500 kr. inkl. moms (50 biler)
- ii) År 2-3 = 57.000 - 147.000 kr. inkl. moms (100 biler)
- iii) År 3-4 = 85.500 - 220.500 kr. inkl. moms (150 biler)

Såfremt man går videre med en løsning, hvor hele anskaffelsen tildeles som en koncessionskontrakt, vil det være den samlede kontraktværdi, der er afgørende for om kontrakten er udbudspligtig efter koncessionsdirektivet. I den forbindelse er det væsentligt at bemærke, at løbetiden for en koncessionskontrakt maksimalt må være 5 år, jf. artikel 18.

For koncessioner, der varer mere end fem år, må koncessionens maksimale varighed ikke overstige den tid, der anslås at være nødvendig for, at koncessionshaveren kan tjene de foretagne investeringer i driften af bygge- og anlægsarbejderne eller tjenesteydelserne ind igen sammen med et afkast på den investerede kapital, idet der tages hensyn til, hvilke investeringer der kræves, for at opnå de specifikke kontraktuelle mål. De investeringer, der tages hensyn til med henblik på udregningen, omfatter både de oprindelige investeringer og eventuelt yderligere investeringer under koncessionens levetid.

#### 6.2.2.1 *Anskaffelser omfattet af udbudsloven og koncessionsdirektivet*

Hvis der er tale om blandede kontrakter, der vedrører ydelser, der er omfattet af udbudsloven, og ydelser, der ikke er omfattet af udbudsloven, er ordregivere berettigede – men ikke forpligtede – til at tildele særskilte kontrakter for særskilte dele af indkøbet, hvis indkøbet objektivt kan adskilles, jf. udbudslovens § 26.

I det tilfælde, hvor man ønsker at købe og etablere ladestanderne, således at de almene boligafdelinger selv bibeholder ejerskabet over ladestanderne og deres infrastruktur, vil man kunne tildele selve driftsdelen i en koncessionskontrakt. Er kontraktværdien under tærskelværdien, kan kontrakten tildeles direkte, men er kontraktværdien over tærskelværdien, skal tildelingsprincipperne i koncessionsdirektivet følges.

Dermed skal den del af kontrakten der tildeles i en koncessionskontrakt efter koncessionsdirektivet ikke indgå i vurderingen af den samlede kontraktværdi.

### 6.2.2.2 Bemærkning om kontrakter under tærskelværdierne

Hvis kontrakterne er under tærskelværdierne i henholdsvis udbudsloven og koncessionsdirektivet skal det vurderes, om kontrakterne har en klar grænseoverskridende interesse, jf. udbudslovens § 10. Momenterne der skal indgå i vurderingen heraf er, om kontraktens genstand og anslåede værdi, de særlige forhold, der kendetegner den berørte sektor (markedets størrelse og struktur, handelspraksis og lignende) samt det geografiske sted, hvor kontrakten skal udføres. Andre elementer kan ligeledes have betydning<sup>11</sup>,

Denne vurdering skal både laves uanset, om kontrakten er omfattet af udbudsloven eller koncessionsdirektivet anvendelsesområde.

På baggrund af de foreliggende oplysninger er vores vurdering, at der formentlig ikke vil foreligge en grænseoverskridende interesse, som vil medføre, at kontrakterne bliver udbudspligtige, selvom de er under tærskelværdierne. Det anbefales, at der i forbindelse med den endelig beslutning om kontraktens udformning, og i øvrigt altid forud for indgåelse af kontrakter under tærskelværdierne, udfærdiges et notat, der konkret tager stilling til spørgsmålet.

### 6.2.3 Sammenfatning

Flere almene aktører peger derfor på, at den mest hensigtsmæssige løsning på nuværende tidspunkt er, at boligafdelingerne entrerer med de etablerede udbydere af ladestanderne. På denne måde sikres boligafdelingens beboere mest mulig fleksibilitet og den laveste pris, idet afdelingerne dog i den forbindelse bør sikre sig, at ejerskabet til elinstallationer, trækrør og kabelføring til ladestanderne tilkommer boligafdelingerne. På denne måde vil det muligt for boligafdelingen at skifte ladeudbydere, såfremt der på et tidspunkt skulle opstå mere fordelagtige vilkår hos en anden udbyder, eller hvis der skulle ske en ændring i boligafdelingens behov, som ikke kan imødekommes hos den eksisterende udbyder.

Ovenstående vil imidlertid afhænge af de konkrete ønsker og behov hos de enkelte afdelinger, ligesom det ikke kan afvises at udviklingen på elbilmarkedet eller markedet for ladeudbydere ændrer sig således, at ovenstående ikke længere vil være fordelagtigt.

Hvis der vælges en model, hvor boligorganisationen eller afdelingen entrerer med en ekstern udbyder i forhold til etablering af ladestanderne samt varetagelse af den efterfølgende administration og drift af ladestanderne, skal det afklares i hvilket omfang ladestanderne kan anvendes af gæster eller andre end boligorganisationens beboere.

Eftersom ladestanderne placeres på afdelingens ejendom, vil tilgængelighed for andre end

---

<sup>11</sup> Udbudsret (2. udg), Carina Risvig Hamer, side 202

afdelingens/boligorganisationens beboere afhænge af, hvad der besluttet af afdelingen/boligorganisationen, herunder om der indgås aftale med den eksterne udbyder om øget tilgængelighed for offentligheden, samt hvorvidt afdelingens parkeringsplads er offentligt tilgængelig.

Dette forhold vil i høj grad afhænge af den enkelte afdelings kapacitet og behov, samt hvilke aftaler, der kan indgås med den eksterne udbyder i forhold til pris, m.v. (kommercielle forhold).

Såfremt tilgængeligheden ønskes begrænset, kan der indføres indføre eksempelvis tre-fire timers begrænsning med fast tilladelse for afdelingens eller boligorganisationens beboere. I den forbindelse kan det overvejes, om der skal tilknyttes et parkeringsfirma til brug for håndhævelse af eventuelle fastsatte rammer for anvendelse af ladestanderne. Det er også muligt at fjerne ladestanderen fra udbyderens oversigtskort.

## 7. ØKONOMI OG FINANSIERING

Etablering af infrastruktur til elkøretøjer kræver finansiering. Hvor denne finansiering kommer fra samt størrelsen på det beløb, som den enkelte boligafdeling kan/skal afholde i forbindelse med etableringen samt den løbende drift, afhænger imidlertid af, hvilken ”model”, boligafdelingen vælger.

Som tidligere nævnt har den enkelte boligorganisation og boligafdeling mulighed for at etablere ladestanderne på baggrund af forskellige modeller for både ejerskab, drift og administration.

De oplagte modeller – som dog kan udtænkes og kombineres på flere måder – er, som anført ovenfor, at:

- i) Boligorganisationen eller boligafdelingen ejer selv anlægget, og boligorganisationen drifter og administrerer anlægget
  - ➔ Vær opmærksom på, at både den enkelte boligafdeling og boligorganisation kan eje ladestanderne, men det er alene boligorganisationen, som i henhold til sideaktivitetsbekendtgørelsens § 9, stk. 1, kan administrere opførelse og drift af ladestanderne
- ii) Boligafdelingen ejer selv anlægget, og en ekstern udbyder af ladestanderne drifter og administrerer anlægget på baggrund af en service- og driftsaftale.
- iii) En ekstern udbyder ejer, drifter og administrerer anlægget på baggrund af en service- og driftsaftale
  - ➔ Her bør boligorganisationen/afdelingen dog, som anført ovenfor sikre sig, at boligorganisationen/afdelingen fortsat har ejerskabet til elinstallationer, trækroer og kabelføring til ladestanderne
- iv) Boligafdelingen tillader etablering af ladestanderne i henhold til reglerne om individuel eller



kollektiv råderet

Uanset hvilken løsning der vælges, skal en almen boligorganisation eller en boligafdeling overholde en række forpligtelser og regler.

## 7.1 Sammenfatning vedr. finansiering

Finansieringsbehovet ved etablering af ladestanderne i almene boligorganisationer afhænger i høj grad af, hvilken model for ejerskabet den pågældende boligorganisation vælger at benytte.

Vælges en model, hvor boligorganisationen/afdelingen ejer ladestanderne og den bagvedliggende infrastruktur kræver dette typisk mere finansiering end ved anvendelse af modeller, hvor ejerskabet til ladestanderne og evt. også til infrastrukturen er placeret eksternt hos en udbyder.

Såfremt boligorganisationen selv ejer, drifter og administrerer ladestanderne, skal der tilvejebringes midler til etableringsomkostningerne.

Disse midler skal tilvejebringes internt fra boligorganisationen eller afdelingen og kan hidrøre fra:

- i) Arbejdskapitalen, eller
- ii) Lånte midler fra andre boligafdelinger via den pågældende boligorganisation eller interne lån i egne midler

Dispositionsfondens midler vurderes ikke på nuværende tidspunkt at kunne anvendes til etablering af ladestanderne, jf. nærmere under pkt. 7.2.1. Dispositionsfondens midler kan dog udlånes til dette formål, da dispositionsfondens midler kan udlånes til modernisering og forbedring af boligorganisationen samt til dennes boligafdelinger, såfremt udlånet kan anses for forsvarligt.

Ved etablering af ladestanderne i henhold til individuel hhv. kollektiv råderet kan der ydes et til tilskud fra arbejdskapitalen ved beboernes individuelle etablering af ladestanderne. Afdelingsmødet fastsætter den overordnede ramme herfor, mens organisationsbestyrelsen med udgangspunkt i den økonomiske situation i boligorganisationen træffer endelig beslutning om størrelsen på et eventuelt tilskud, jf. nærmere under pkt. 7.3.

Den resterende del af etableringsomkostningerne afholdes ved anvendelse af den individuelle råderet af beboeren, idet beboeren dog vil modtage en godtgørelse fra boligorganisationen for denne udgift, såfremt beboeren fraflytter boligen inden for den aftalte nedskrivningsperiode.

Såfremt der træffes beslutning om etablering af ladestanderne i henhold til reglerne om den kollektive

råderet, vil boligafdelingen indledningsvist selv skulle afholde omkostningerne til finansiering, hvilket typisk vil ske ved optagelse af et annuitetslån, jf. nærmere under pkt. 7.3.

## 7.2 Etableringsomkostninger ved internt ejerskab

Såfremt der træffes beslutning om en model, hvor boligorganisationen selv ejer, drifter og administrerer ladestanderne, skal der tilvejebringes midler til afholdelse af etableringsomkostningerne. Disse midler skal tilvejebringes internt fra boligorganisationen eller boligafdelingen. Spørgsmålet bliver herefter, hvorvidt boligorganisationens egenkapital kan anvendes til etablering af ladestandere.

Boligorganisationens egenkapital består/kan bestå af:

- i) Midler i dispositionsfonden
- ii) Eventuel arbejdskapital
- iii) Garantikapital i almene garantiorganisationer og eventuelle medlemsindskud i almene boligorganisationer, som ikke er organiseret som garantiorganisationer → anvendes ikke i praksis
- iv) Eventuelt medlemsindskud, såfremt boligorganisationen er stiftet med medlemsindskud → anvendes ikke i praksis

Det er boligorganisationen – og ikke de enkelte boligafdelinger – som suverænt beslutter, hvordan dispositionsfonden og arbejdskapitalen skal anvendes med de begrænsninger, som lovgivningen opstiller herfor.

På baggrund heraf er det relevant at afklare, hvorvidt der kan anvendes midler fra dispositionsfonden eller arbejdskapitalen til brug for finansiering af ladestandere.

Det vurderes ikke at være relevant at foretage en nærmere undersøgelse af, hvorvidt garantikapital i almene garantiorganisationer og eventuelle medlemsindskud i almene boligorganisationer, som ikke er organiseret som garantiorganisationer, kan anvendes ved finansiering af ladestandere, da det ikke længere er muligt at stifte almene garantiorganisationer.

### 7.2.1 Midler fra dispositionsfonden til finansiering af ladestandere

I driftsvejledningen<sup>12</sup> beskrives anvendelsesområdet for dispositionsfondens midler overordnet som en særlig sikkerhedskapital, der dels skal kunne anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete begivenheder, som i væsentlig grad kunne påvirke boligorganisationens eller boligafdelingens økonomiske

---

<sup>12</sup> Bygge- og Boligstyrelsen: vejledning om drift af almene boliger, m.v. af 27. december 1996

stilling, dels tage stige på at sikre boligorganisationens fortsatte virksomhed.

Allerede fordi beslutning om etablering af ladestandere i boligafdelinger næppe kan anses for en uforudset begivenhed, er det vanskeligt at argumentere for, at der kan opnås tilskud fra dispositionsfonden til etablering af ladestandere.

Der kan dog i driftsbekendtgørelsen § 43, stk. 3 ydes tilskud eller lån fra dispositionsfondens midler til sikring af, at boligorganisationens boligafdelinger til stadighed fremstår som tidssvarende, veldrevne og velfungerende bebyggelse. Det kan i den forbindelse overvejes, om etablering af ladestandere alligevel vil kunne søges dækket af dispositionsfonden?

Dette må dog til trods for hjemlen i driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 3 afvises, da der findes eksempler på tilsynspraksis, hvor det kommunale tilsyn f.eks. har afvist, at der kan anvendes midler fra dispositionsfonden til etablering af altaner, da tilsynet fandt, at et altanprojekt ikke retsmæssigt kan anses for omfattet af formålet med dispositionsfonden og hjemlen i § 43, stk. 3 til at yde midler til sikring af, at boligorganisationens boligafdelinger til stadighed fremstår som tidssvarende, veldrevne og velfungerende bebyggelser ved støtte til fysiske, økonomiske og sociale tiltag i boligafdelingerne.

At dette udgangspunkt imidlertid vil kunne ændre sig over tid som led i udbredelsen af elkøretøjer, kan ikke afvises. Der ses dog ikke på nuværende tidspunkt at være skabt hjemmel til, at dispositionsfondens midler kan anvendes til at opføre anlæg til ladestandere, som den almene boligorganisation selv ejer.

Dette vil kræve en tydeliggørelse af bestemmelsen i driftsbekendtgørelsen alternativt en afklaring hos tilsynet af, hvorledes tilsynet fortolker bestemmelsen i driftsbekendtgørelsens § 43, stk. 3, herunder om tilsynet kunne anse etablering af ladestandere for omfattet af de dispositioner, hvortil der kan anvendes midler til fra dispositionsfonden. Dette vil i så fald være under henvisning til bestemmelsen om, at midlerne kan anvendes til at sikre, at boligorganisationens afdelinger til stadighed fremstår tidssvarende, veldrevne og velfungerende.

Dispositionsfondens midler kan dog udlånes til dette formål, da dispositionsfondens midler kan udlånes til modernisering og forbedring af boligorganisationen samt til dennes boligafdelinger, såfremt udlånet kan anses for forsvarligt. Et lån i midler fra dispositionsfonden skal afdrages over højst 30 år, idet lånet skal anses for midlertidigt.

Lån i dispositionsfondens midler vil i øvrigt alene kunne ydes i tilfælde, hvor boligorganisationens økonomi eller likviditet ikke bringes i fare, og hvis boligorganisationen ikke afskæres fra i fornøden udstrækning at støtte dens øvrige boligafdelinger.

## **7.2.2      *Anvendelse af arbejdskapital til finansiering af ladestandere***

I modsætning til hvad der gælder for dispositionsfonden, indeholder hverken almenboligloven eller driftsbekendtgørelsen regler for, hvordan arbejdskapitalen må anvendes, eller hvilke formål midlerne fra arbejdskapitalen må støtte, jf. dog driftsbekendtgørelsens § 39 vedrørende tilskud til boligafdelinger og overførelse af midler fra arbejdskapitalen til dispositionsfonden.

Så længe en aktivitet ligger inden for boligorganisationens kerneaktiviteter eller de sideaktiviteter, som boligorganisationen lovligt kan beskæftige sig med, vil der således kunne træffes beslutning om at anvende arbejdskapital til finansiering heraf.

Det er derfor muligt for almene boligorganisationer at anvende midler fra arbejdskapitalen til at etablere ladestandere, såfremt boligorganisationen ejer anlægget. Herudover er det muligt for boligorganisationen at anvende midler fra arbejdskapitalen til at foretage indskud i virksomheder, som ejer anlæg til ladestandere til elkøretøjer, jf. driftsbekendtgørelsens § 9, stk. 3 – dog er det ikke muligt for hverken boligorganisationen eller afdelingen at anvende midler til brug for etablering af et sideaktivitetselskab, som skal etablere, ejer og drifte ladestandere, da der ikke findes hjemmel hertil i sideaktivitetsbekendtgørelsens udtømmende opremsning i § 24.

### **7.2.3      *Finansiering gennem lån af afdelingsmidler***

Finansiering i forbindelse med etablering af ladestandere kan ligeledes ske via lånte midler fra andre boligafdelinger via den pågældende boligorganisation, jf. driftsbekendtgørelsens § 51, stk. 3, ligesom at afdelingen kan optage lån i egne midler.

I tilfælde af, at etableringen sker på baggrund af lån fra andre boligafdelinger via boligorganisationen, skal boligorganisationen indestå for, at der uomtvisteligt er god sikkerhed for midlerne, og at disse kan frigøres med kort varsel. Udlån må ikke ske til boligafdelinger med opsamlede driftsunderskud, der skyldes udlejningsvanskeligheder, eller til boligafdelinger, hvor udlejningsvanskeligheder forventes.

### **7.3            *Finansiering ved anvendelse af råderetsordningen***

Ved etablering af ladestandere i henhold til reglerne om individuel hhv. kollektiv råderet kan der på afdelingsmødet vedtages en overordnet ramme for, hvorvidt der skal ydes tilskud fra arbejdskapitalen ved beboernes individuelle etablering af ladestandere.

Herefter kan organisationsbestyrelsen med udgangspunkt i den økonomiske situation i boligorganisationen træffe endelig beslutning om størrelsen på det tilskud, som ydes til den enkelte beboer, når denne opsætter en ladestander i forlængelse af en parkeringsplads med eksklusive brugsret. Eksempelvis således, at boligorganisationen yder et tilskud på f.eks. 5.000 - 10.000 kr.

Det bemærkes hertil, at afdelingsmødets beslutning udgør en overordnet principbeslutning om ydelse af tilskud, idet det dog endeligt vil være organisationsbestyrelsen, som træffer beslutning om, hvorvidt arbejdskapitalen kan anvendes. Det er således organisationsbestyrelsen, som endeligt eksekverer afdelingsmødets beslutning, såfremt organisationsbestyrelsen kan stå inde for anvendelse af midler hertil

Den resterende del af omkostningerne til etablering af ladestanderen vil beboeren – ved anvendelse af den individuelle råderet – selv i første omgang skulle afholde, idet beboeren vil modtage en godtgørelse fra boligorganisationen for denne udgift, såfremt beboeren fraflytter boligen inden for den aftalte nedskrivningsperiode. På denne måde kompenseres beboeren for den værdiforøgelse, installationen af ladeboksen har tilført boligen, jf. nærmere under pkt. 5.

Såfremt der træffes beslutning om etablering af ladestandere i henhold til reglerne om den kollektive råderet, vil boligafdelingen indledningsvist selv skulle afholde omkostningerne til finansiering, hvilket typisk vil ske ved optagelse af et annuitetslån, jf. nærmere under pkt.5.

I tilfælde hvor etableringen sker i henhold til reglerne om den kollektive råderet, vil omkostningerne til etablering blive pålagt beboerne via et tillæg til huslejen, hvorved udgiften til etableringen af ladestanderen tilbagebetales til boligafdelingen.

Der kan opkræves et råderetsgebyr, som følge af den ekstra administrationsomkostning, som boligorganisationen vil have i forbindelse med etableringen af ladestanderen, og en efterfølgende pris for opladning pr. kWh. (kosttægte), såfremt der vælges en løsning, hvor den løbende administration og drift varetages af boligorganisationen.

## **7.4 Finansiering ved salg af energi fra solceller**

Som led i den grønne omstilling bliver der i stigende omfang etableret solcelleanlæg i landet. Den samme tendens ses også i almene boligområder. Foruden at fungere som en klimavenlig energikilde, er prisen på solceller faldet markant inden for de seneste 10 år, hvilket har bidraget til at gøre solcelleenergi til en attraktiv energikilde.

Hvis en almen boligorganisation eller afdeling har eller ønsker at etablere solceller, er det derfor oplagt at overveje, hvorvidt energien herfra kan anvendes i ladestandere til elkøretøjer, herunder om det er muligt for boligorganisationen eller afdelingen at sælge energien fra solcelleanlægget til en ekstern udbyder, hvis der vælges en løsning, hvor ladestanderne driftes af eksterne.

Nærværende afsnit indeholder således en kort introduktion til afdelingsmodeller i forhold til afregning af energi fra solceller – dette fordi afregningsmodellen er relevant i forhold til at vurdere, om energien fra solcellerne kan anvendes i ladestandere placeret på afdelingens område – samt en kort redegørelse

for rammerne ved etablering af solceller og endelig en vurdering af spørgsmålet om, hvorvidt solcelleenergien kan sælges til eksterne ladeudbydere.

#### 7.4.1 Afregning af energi fra solceller

Ved afregning af energi fra solcelleanlæg i Danmark benyttes én af følgende tre afregningsmodeller, alt efter hvilken afregningsgruppe solcelleanlægget er godkendt under:

- i) Afregning på timebasis (timebaseret nettoafregning)
- ii) Øjeblikksafregning
- iii) Afregning på årsbasis (den gamle nettomålerordning – årsbaseret nettoafregning → dog overgang til flexafregning)

Afregning på timebasis kan ske på to forskellige måder. For det første kan der være tale om en timeafregning, hvor den samlede elproduktion sælges og forbruget købes. Herudover kan overskudsproduktionen oplagres i op til en klokke time, inden for hvilken overskudsproduktionen skal forbruges, hvis den ikke skal sælges til elnettet.

Hvis der vælges øjeblikksafregning, vil det medføre, at strømmen forbruges i samme øjeblik, som den produceres. Hvis der foreligger overskudsproduktion, bliver den solgt med det samme. Såfremt etableringen af anlægget er sket før den 1. februar 2019, kan der være benyttet en afregningsordning, hvor der ikke sker afregning for salg af overskudsproduktion til elnettet.

Endelig kan der stadig være etableret solcelleanlæg efter den tidligere nettomålerordning – der udgik i 2012 – hvor elforbruget og -produktionen opgøres efter udgangen af et år. Herefter vil en eventuel overproduktion kunne sælges og omvendt, såfremt der er anvendt mere strøm end produceret.

Alle private elkunder i Danmark vil dog senest pr. 1. januar 2021 kunne blive afregnet time for time, når de bruger strøm, hvilket ligeledes omfatter årsafregnede ejere af solcelleanlæg.

#### 7.4.2 Om etablering af solcelleanlæg

Det følger af sideaktivitetsbekendtgørelsens § 10, at en almen afdeling kan eje anlæg til elforsyning, som er baseret på vedvarende energikilder omfattet af lov om fremme af vedvarende energi (eksempelvis solcelleanlæg). Det er dog i den forbindelse en forudsætning, at følgende betingelser er opfyldte:

- i) Den elektricitet, som anlægget producerer, alene anvendes til forbrug i afdelingen eller leveres til det kollektive elforsyningsnet og

- ii) At anlægget sammen med eventuelle andre elforsyningsanlæg maksimalt har en installeret effekt på 6 kW pr. bolig- og erhvervsenhed.

#### **7.4.3 Om salg til eksterne udbydere af ladestandere**

Som nævnt ovenfor er det en af betingelser for, at en almen afdeling kan eje solcelleanlæg, at den producerede elektricitet alene anvendes til forbrug i afdelingen eller leveres til det kollektive elforsyningsnet.

Dette indebærer, at levering af elektriciteten fra solcelleanlægget til andre end det kollektive elforsyningsnet ikke er muligt, medmindre kravet om, at den el, som anlægget producerer, alene anvendes til forbrug i afdelingen.

Det kollektive elforsyningsnet er defineret i elforsyningslovens § 5 som ”*transmissions- og distributionsnet, som på offentligt regulerede vilkår har til formål at transportere elektricitet for en ubestemt kreds af elleverandører og elforbrugere*”.

Udbydere af ladestandere vurderes således ikke være omfattet af dette begreb.

Ifølge vejledningen om sideaktiviteter i almene boligorganisationer er bestemmelserne i bekendtgørelsens kapitel 3 – som § 10 hører under – udtømmende for så vidt angår sideaktiviteter, der må udøves. Dette kan fraviges, hvis der er tale om en aktivitet, der er en del af kernevirkksomheden, hvilket dog heller ikke vurderes at være tilfældet i situationer, hvor en ekstern ladeudbyder skulle købe el hos en almen afdeling.

Hvis der skal kunne sælges strøm fra en boligafdelings solcelleanlæg til en ekstern udbyder af ladestandere, skal det kunne godtgøres, at denne strøm alene anvendes i de ladestandere, som afdelingens beboere benytter. Idet det lægges til grund, at den pågældende strøm ikke alene anvendes i de ladestandere, som anvendes af afdelingens beboere, er det ikke muligt at sælge strømmen fra solcelleanlæggene til eksterne ladeudbydere, jf. sideaktivitetsbekendtgørelsens § 10.

Vurderingen af forholdet vil dog afhænge af, om det ud fra en teknisk argumentation kan fastslås, at den strøm, som sælges til den eksterne udbyder, alene anvendes af afdelingens beboere. Såfremt dette er tilfældet, vil dette efter omstændighederne kunne påvirke ovenstående vurdering.

En almen afdeling, som ejer et solcelleanlæg, vil dog kunne anvende strøm produceret af afdelingens solcelleanlæg i ladestandere til elkøretøjer, såfremt det er den almene afdeling, som ejer, og boligorganisationen, som drifter ladestanderne.

#### **7.4.4 Sammenfatning vedr. salg af elproduktion til eksterne udbydere af ladestandere**

Efter sideaktivitetsbekendtgørelsen er det muligt for almene afdelinger at eje solcelleanlæg.

Der er dog på nuværende tidspunkt ikke hjemmel til at afdelingen sælger strømmen fra solcelleanlægget til eksterne udbydere af ladestandere, medmindre det entydigt kan fastslås, at den strøm, som sælges af afdelingen til den eksterne udbyder, alene anvendes til forbrug i afdelingen.

\*\*\*

---

København, den 15. december 2021



Henrik Meden  
Advokat, Director  
heme@poulschmith.dk



Kathrine Juul Nielsen  
Advokat  
kaju@poulschmith.dk