

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 | 4 |
| 2.1 | Indledende overvejelser i boligorganisationen/afdelingen ved etablering af ladestandere | 5 |
| 2.2 | Opladning af elkøretøjer | 5 |
| 3. | DE OVERORDNEDE REGLER OG RAMMER FOR LADESTANDERE | 6 |
| 3.1 | Lovkrav om forberedelse til ladestandere | 6 |
| 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 | 13 |
| 4.1.3 | Afdelingsmødet | 14 |
| 4.1.4 | Afdelingsbestyrelsen | 14 |
| 4.2 | Kompetencefordeling i relation til etablering af ladestandere | 14 |
| 5. | RÅDERETTEN | 15 |
| 5.1.1 | Etablering af ladestandere under den individuelle råderet | 15 |
| 5.1.2 | Etablering af ladestandere under den kollektive råderet. | 17 |
| 6. | PARKERINGSPLADSER I BOLIGAFDELINGERNE | 18 |
| 6.1 | Ekstern ladestanderudbyder eller eget tilbud? | 19 |
| 6.1.1 | Ekstern udbyder | 20 |
| 6.1.2 | Internt tilbud | 20 |
| 6.1.3 | Sammenfatning | 21 |
| 7. | ØKONOMI OG FINANSIERING | 22 |
| 7.1 | Sammenfatning vedr. finansiering | 23 |
| 7.2 | Etableringsomkostninger ved internt ejerskab | 24 |
| 7.2.1 | Midler fra dispositionsfonden til finansiering af ladestandere | 24 |
| 7.2.2 | Anvendelse af arbejdskapital til finansiering af ladestandere | 26 |
| 7.2.3 | Finansiering gennem lån af afdelingsmidler | 26 |
| 7.3 | Finansiering ved anvendelse af råderetsordningen | 26 |
| 7.4 | Finansiering ved salg af energi fra solceller | 27 |
| 7.4.1 | Afregning af energi fra solceller | 28 |
| 7.4.2 | Om etablering af solcelleanlæg | 28 |
| 7.4.3 | Om salg til eksterne udbydere af ladestandere | 29 |
| 7.4.4 | Sammenfatning vedr. salg af elproduktion til eksterne udbydere af ladestandere | 30 |

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 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 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 til brug for elkøretøjer.

Afsnit 6 beskriver rammerne for parkering i boligafdelinger samt de forskellige muligheder, der er for at etablere ladestandere 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.

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 i de enkelte afdelinger.

Guiden indeholder således en overordnet introduktion til en række væsentlige forhold vedrørende etablering af ladestandere 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 elforsyningsselskaber omkring levering af el til ladestandere i visse regioner, hvorfor eventuelle kommercielle fordele for slutbrugeren ikke er indeholdt i guiden.

2. OVERORDNET OM ELKØRETØJER OG LADESTANDERE

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 på afdelingens område, herunder a) frigørelse af plads til ladestanderne, b) beslutninger om begrænsning i brugen heraf (må elkøretøjet parkeres ved ladestanderen efter afsluttet opladning, må ladestanderen anvendes af gæster), samt c) afklaring af omkostninger til etablering af ladestandere, herunder om ejerskabet til ladestanderne og den tilhørende infrastruktur skal ligge i boligorganisationen, afdelingen, hos den enkelte lejer eller en ekstern udbyder.
- ii) Hvorledes skal den efterfølgende administration og drift af ladestanderne håndteres, herunder om denne skal forestås af en ekstern udbyder eller af boligorganisationen selv.

2.1 Indledende overvejelser i boligorganisationen/afdelingen ved etablering af ladestandere

Udover ovenstående forhold, som skal håndteres i forbindelse med etablering af ladestandere, 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 ladestandere

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 ladestandere (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 lejere, 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 ladestander/ladepladser både generelt og i alment regi.

Overordnet set reguleres etablering af ladepladser til opladning af elkøretøjer i boligafdelinger af ladestanderbekendtgørelsen¹, bygningsreglementet² og sideaktivitetsbekendtgørelsen³. 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.

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

² Bekendtgørelse nr. 1399 af 12. december 2019 om bygningsreglement 2018

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

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.

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 medføre 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 ladestandere 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 Installationsbekendtgørelsen⁴, således at ladestanderne er egnet til langvarig opladning.⁵

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

⁵ Vejledning til bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger (ladestanderbekendtgørelsen), afsnit "Tekniske krav til ladestandere og forberedelse til ladestandere".

3.2 Frivilligt etablerede ladestandere

Ladestanderbekendtgørelsen finder ikke anvendelse, når forberedelse og etablering af ladestandere ikke sker i forbindelse med en større ombygning eller nybyggeri. Der gælder således ikke noget krav om etablering af ladestandere 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 ladestandere til elkøretøjer, jf. nærmere under pkt. 4.

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

3.3 Sideaktivitetsbekendtgørelsen

Før ændringen af sideaktivitetsbekendtgørelsen i 2020 kunne en almen boligorganisation lovligt etablere ladestandere, 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.

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 lejere 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.⁶

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 ladernetværk ikke er egentlige forsyningssselskaber (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/forsyningssselskaber.

Der gælder ikke regler for, hvad indskuddet i sådan et forsyningssselskab kan eller skal være, eller om anlægget (forsyningsvirksomheden) 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

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

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 beboerdemokrati 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 sondring 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 almenboligloven⁷, normalvedtægten⁸ og driftsbekendtgørelsen⁹.

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

⁷ Lovbekendtgørelse nr. 1203 af 3. august 2020 om almene boliger m.v.

⁸ 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.

⁹ Bekendtgørelse nr. 70 af 26. januar 2018 om drift af almene boliger m.v.

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.

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 lige 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 lejere 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 lejers 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

Beboerne i boligafdelingerne har mulighed for at forandre og forbedre (råderet) deres bolig. De nærmere regler og rammer for, hvad der er muligt, afhænger af, hvorvidt der er tale om individuel eller kollektiv råderet, henholdsvis om der er tale om et arbejde indenfor eller udenfor boligen.

5.1.1 *Etablering af ladestandere under den individuelle råderet*

Den individuelle råderet indebærer, at beboeren selv i første omgang skal finansiere arbejdet. Beboeren har ret til at anvende sin individuelle råderet (forbedringsarbejde) inde i boligen. Såfremt beboeren ønsker at foretage individuelle forbedringer inde i boligen, har beboeren således som udgangspunkt en selvstændig ret hertil, og forbedringerne kræver anmeldelse til – og godkendelse fra – boligorganisationen. Ønsker beboeren at foretage forandringer – ikke forbedringer – inde i boligen, skal dette tilsvarende godkendes af boligorganisationen, dog efter en anden procedure, end hvis der er tale om forbedringer.

Beboere har dog under den individuelle råderet alene ret til at foretage ændringer og forbedringer af den udvendige del af deres boliger, såfremt dette er forhåndsgodkendt, eller 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).

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 år-række, for at kompensere beboeren for den værdiforøgelse, installationen af ladeboksen har tilført boligen. Godtgørelsen kan dog ikke overstige kr. 126.684 (2021-tal) 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.

Boligafteningen 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 helt 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 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 lejer har samme behov/ønske som den lejer, 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, som kan etableres efter reglerne om installationsretten.

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 udgør et forbedringsarbejde. Dette gælder desuagtet, at en efterfølgende lejer 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 lejeren ved at øge funktionaliteten. Det er således ikke den enkelte beboer 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 tager udgangspunkt i, at installation af selve ladestanderen er et forandringsarbejde, vil boligorganisationen kunne kræve reetablering ved beboerens fraflytning. Såfremt de bagvedliggende tekniske elinstallationer derimod anses for forbedringsarbejde, vil boligorganisationen ikke kunne kræve reetablering ved beboerens fraflytning og vil derfor efter omstændighederne være forpligtet til at betale godtgørelse ved beboerens fraflytning (hvis beboeren fraflytter inden for afskrivningsperioden).

Generelt set 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. Vedligeholdelsen af selve ladestander vil – såfremt det antages, at denne etableres i henhold til reglerne om installationsretten – påhvile beboeren, som tilsvarende ejer ladestanderen.

Under den forudsætning, at selve ladestanderen etableres i henhold til installationsretten og således ejes af beboeren, vil alle forpligtelser vedrørende ladestanderen efter installationen heraf udgøre et forhold mellem beboer og ladeudbyderen. Beboerne afregner således ladning med leverandøren, der afregner strøm overfor boligafdelingen eller elselskabet, jf. også det anførte under pkt. 2.

5.1.2 Etablering af ladestandere under den kollektive råderet.

Der er ligeledes mulighed for, at etablering af ladestandere 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 ladestandere 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 derefter 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 valget 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 skulle betales 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 elkøretøjer 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 elkøretøjer, 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 ladestandere, 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 ladestandere 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 ladestander oprette, drifte og administrere ladestanderne på boligafdelingens område, eller
- iv) Om der skal træffes beslutning om at lade de enkelte beboere selv etablere ladestander 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 ladestander 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 ladestander. 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 ladestander 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 ladestandere, 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 ladestandere, medmindre beboerne samtidig vælger at tegne abonnement hos en ekstern udbyder eller benytte sig af offentligt tilgængelige ladestandere 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.

6.1.3 Sammenfatning

Flere almene aktører peger derfor på, at den mest hensigtsmæssige løsning på nuværende tidspunkt er, at boligafdelingerne entrerer med de etablerede udbydere af ladestandere. 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 ladestandere 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 at ladestanderne placeres på afdelingens ejendom, vil tilgængelighed for andre end 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 an 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, trækror og kabelføring til ladestanderne

- iv) Boligafdelingen tillader etablering af ladestandere 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 ladestandere 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 ladestandere 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 ladestandere, 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 ladestandere i henhold til individuel hhv. kollektiv råderet kan der ydes et tilskud fra arbejdskapitalen ved beboernes individuelle etablering af ladestandere. 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 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. 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 driftsvejledningen¹⁰ beskrives anvendelsesområdet for dispositionsfondens midler overordnet som en særlig sikkerhedskapital, der dels skal kunne anvendes som stødpude over for eventuelle uforudsete

¹⁰ Bygge- og Boligstyrelsen: vejledning om drift af almene boliger, m.v. af 27. december 1996

begivenheder, som i væsentlig grad kunne påvirke boligorganisationens eller boligafdelingens økonomiske 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 sideaktivitetsselskab, som skal etablere, eje 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 ladestandere 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 etablerings 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 solcelle-energien 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) Øjebliksafregning
- 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 øjebliksafregning, vil det medføre, at strømmen forbruges i samme øjeblik, som det 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 kernevirkomheden, 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