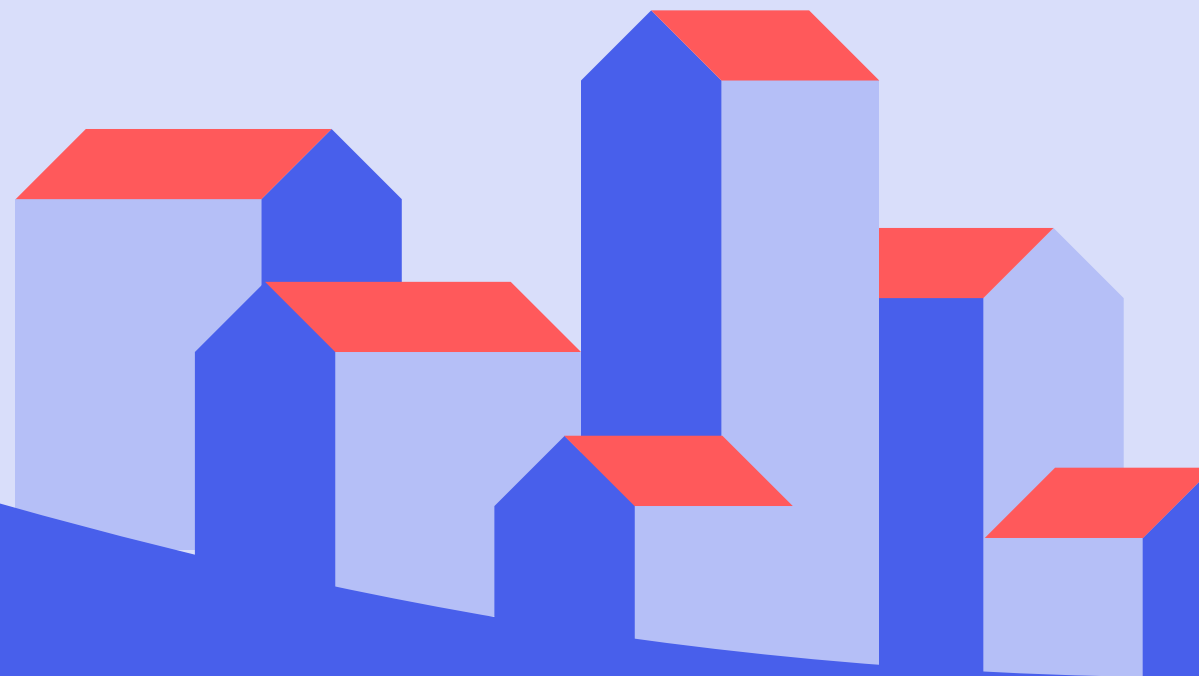
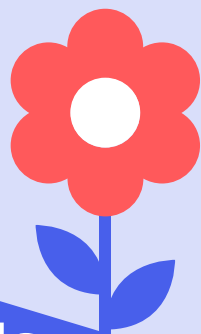


ERFA Q3 2026

Batterier, solceller og ladepunkter – hvor er vi nu?

Thorbjørn Færing Hede
SEPTEMBER 2026

BL



ETABLERING AF LADEPUNKTER I BOLIGAFDELINGER

Muligheder, når beboerne ønsker ladepunkter **BL**

Almenboliglovens § 37

Råderetten

Nye regler om lejers ret til at etablere ladepunkter

Ikke
installationsret

Kræver afdelingsmødets
godkendelse

BL.DK - RÅDERET

Almenlejelovens § 42 a-d

BL

- En lejer har ret til at etablere et ladepunkt – uden godkendelse af boligorganisationen eller afdelingsmødet

Generelle regler

**Fælles
parkeringsplads**

**Garage/parkering
på særskilt
kontrakt**

Generelle regler

Fælles
parkeringsplads

Garage/parkering
på særskilt kontrakt

- Lejeren skal give meddelelse til boligorganisationen senest 3 måneder inden etableringen ønskes påbegyndt.
- Lejeren skal betale samtlige omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering af ladepunktet.
- Lejeren skal sørge for retablering af ladepunktet ved fraflytning, medmindre der indgås anden aftale mellem lejeren og boligorganisationen.
- Lejeren skal betale depositum til sikkerhed for reetablering. (Frist 1 måned)
- Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.



Generelle regler

**Fælles
parkeringsplads**

Garage/parkering
på særskilt kontrakt

- Boligorganisationen har ret til at udpege den parkeringsplads, hvor ladepunktet kan etableres.
- Boligorganisationen kan nægte etablering af et ladepunkt, hvis der allerede er etableret et ladepunkt for hver tiende parkeringsplads på det samlede parkeringsareal.
- Alle beboeren må bruge ladepunktet – lejerer opnår ikke eksklusiv ret over hverken ladepunkt eller parkeringsplads.
- Ladepunktet vil ikke være omfattet af boligorganisations vedligeholdelsespligt i henhold til lov om leje af almene boliger § 24, stk. 1 og 2.

Generelle regler

Fælles
parkeringsplads

Garage/parkering
på særskilt
kontrakt

Garager

- Reglerne gælder ikke for kontrakter omfattet af erhvervslejeloven
- Erhvervslejeloven gælder dog kun for leje af "lokaler"

Øvrige pladser, fx i en parkeringskælder

Ministeriet henviser indledningsvist til, at der for så vidt angår almenlejelovens § 42 a (private ladepunkter) fremgår, at den specifikke parkeringsplads skal være omfattet af lejekontrakten.

Det er henlagt til domstolene at vurdere, hvornår en allonge eller særskilt aftale må anses for at være "omfattet af lejekontrakten"

Spørgsmål og svar fra ERFA-møderne

På møderne blev der stillet spørgsmål, som ikke blev besvaret. Nedenfor er svar på disse spørgsmål

- **Må man sætte en urealistisk høj pris på det ladepunkt man sætter op på fællesarealer?**
 - Nej! Der står i bemærkningerne til lovforslaget: *“... på samme vilkår som den lejer, der opsætter ladepunktet.”* Beboeren skal altså lade de andre beboere lade på samme vil
- **Hvor skal måleren placeres? Skal den sidde i lejers lejemål? I afdelingens tavle?**
 - Måleren skal ikke nødvendigvis sidde i beboerens lejemål, men i bemærkningerne står at: *“Bestemmelsens udformning gør, at udlejer ikke vil have nogen pligter i forbindelse med lejers etablering af ladepunktet.”* Det vil sige at lejer selv skal betale for at få opsat en ekstra måler, tilkøb af kapacitet mv. Også selvom den placeres i forbindelse med fælles el-installation.
- **Reetablering og godtgørelse - er det ikke en forbedring at opsætte et ladepunkt?**
 - Nej, ikke hvis det sker som en del af laderetten. Og jo, hvis det sker som en del af råderetten. Ved brug af laderetten kan man aftale sig ud af behovet for fuld reetablering ved fraflytning, men der bør stadig stilles krav om sikkerhed for nedtagning af ladeboks/stander. Og man bør som boligorganisation ikke indgå aftale med beboeren om at overtage installationen ved opførelsen. Kun ved fraflytning. Teknologi mv. kan have ændret sig og boligorganisationen skal ikke være forpligtet til at overtage en forældet installation.

NY LADEPUNKTS- BEKENDTGØRELSE

HVILKE KRAV ER DER OM OPSÆTTELSE AF LADEPUNKTER?

Disclaimer:
Den er ikke offentliggjort eller
trådt i kraft endnu, pr. 8.
september 2026

Ladepunkt, ladeboks, ladestander - kært barn har mange navne

Elektrisk
infrastruktur

Et ladepunkt sidder på
en ladestander – og der
kan være flere punkter
på én stander

Forberedt kabelføring

Kabelføringsinfrastruktur



Bestående bygninger § 4

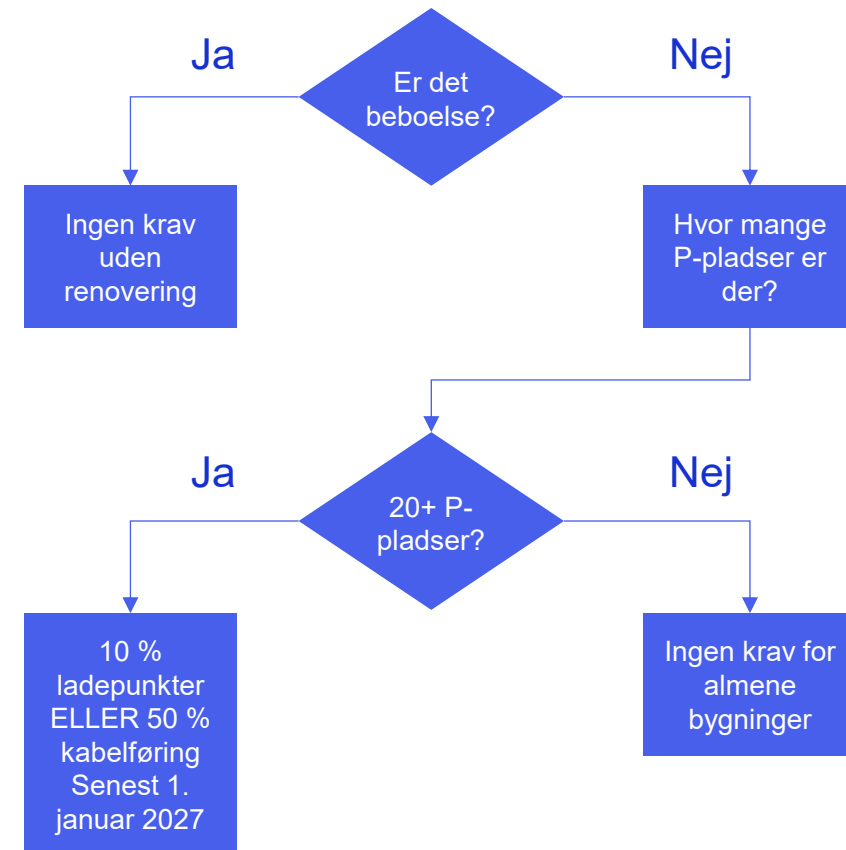
Er der parkeringsanlæg i bygningen, eller et der støder fysisk op til bygningen?

Hvis nej, så gælder bekendtgørelsen ikke og der er ingen krav til etablering af ladepunkter!

Skal bygningen renoveres kan der være krav – se næste slide

Tidligere regler: Ikke-beboelsesbygninger skulle pr. 1. januar 2025 have mindst 1 ladestander i tilknytning til parkeringsanlægget. SMV'er var undtaget fra kravet

Hvad skal jeg med min eksisterende bygning?



Jeg skal renovere min bygning, hvad skal jeg være opmærksom på?

Større renovering?

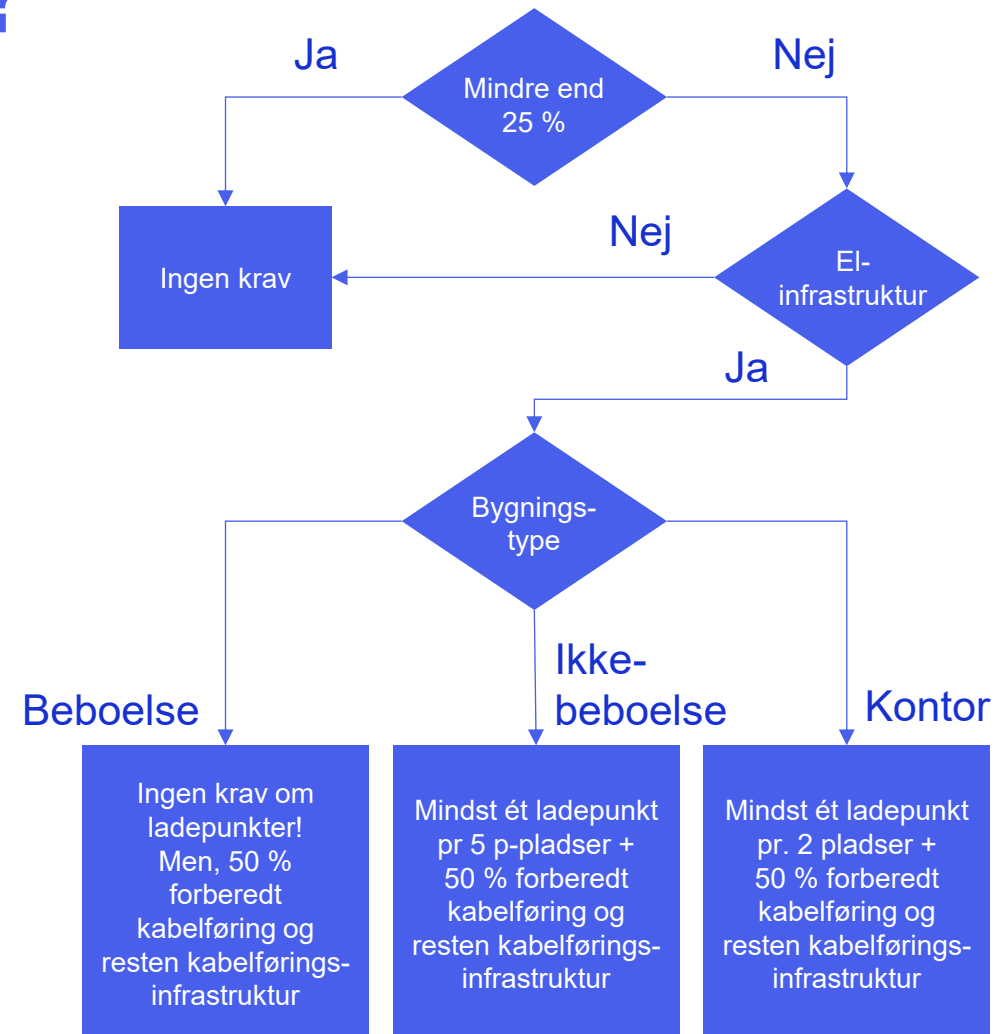
§ 5

Større renovering er defineret som mindst 25 % af bygningens klimaskærm

Men, det gælder også at renoveringen skal omfatte den elektriske infrastruktur i bygningen eller parkeringsanlægget

Man er undtaget hvis omkostninger til etablering overstiger mindst 10 % af de samlede renoveringsomkostninger

Tidligere regler: Beboelsesbygninger skulle ved større ombygning forberede alle ombyggede parkeringspladser til ladestander. For Ikke-beboelse skulle der ved større ombygning etableres mindst én ladestander og mindst hver femte forberedes til ladestander

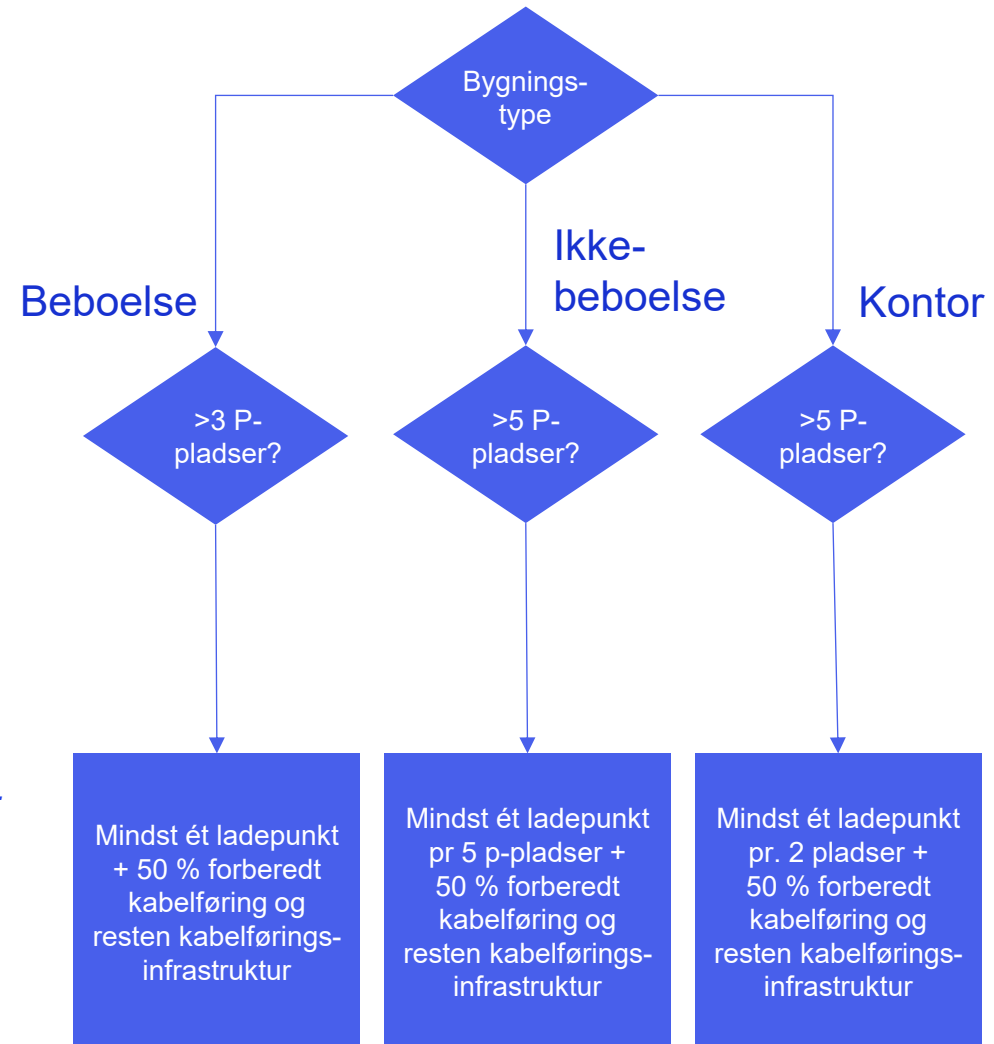


Nybyggeri § 6

Ved nybyggeri afhænger kravene af bygningstypen

Kravene er strammet i forhold til tidligere og gælder nu ved færre P-pladser

Tidligere regler: Beboelsesbygninger med flere end 10 parkeringspladser skulle forberede alle pladser til ladestander. For Ikke-beboelse skulle der etableres mindst én ladestander og mindst hver femte forberedes til ladestander

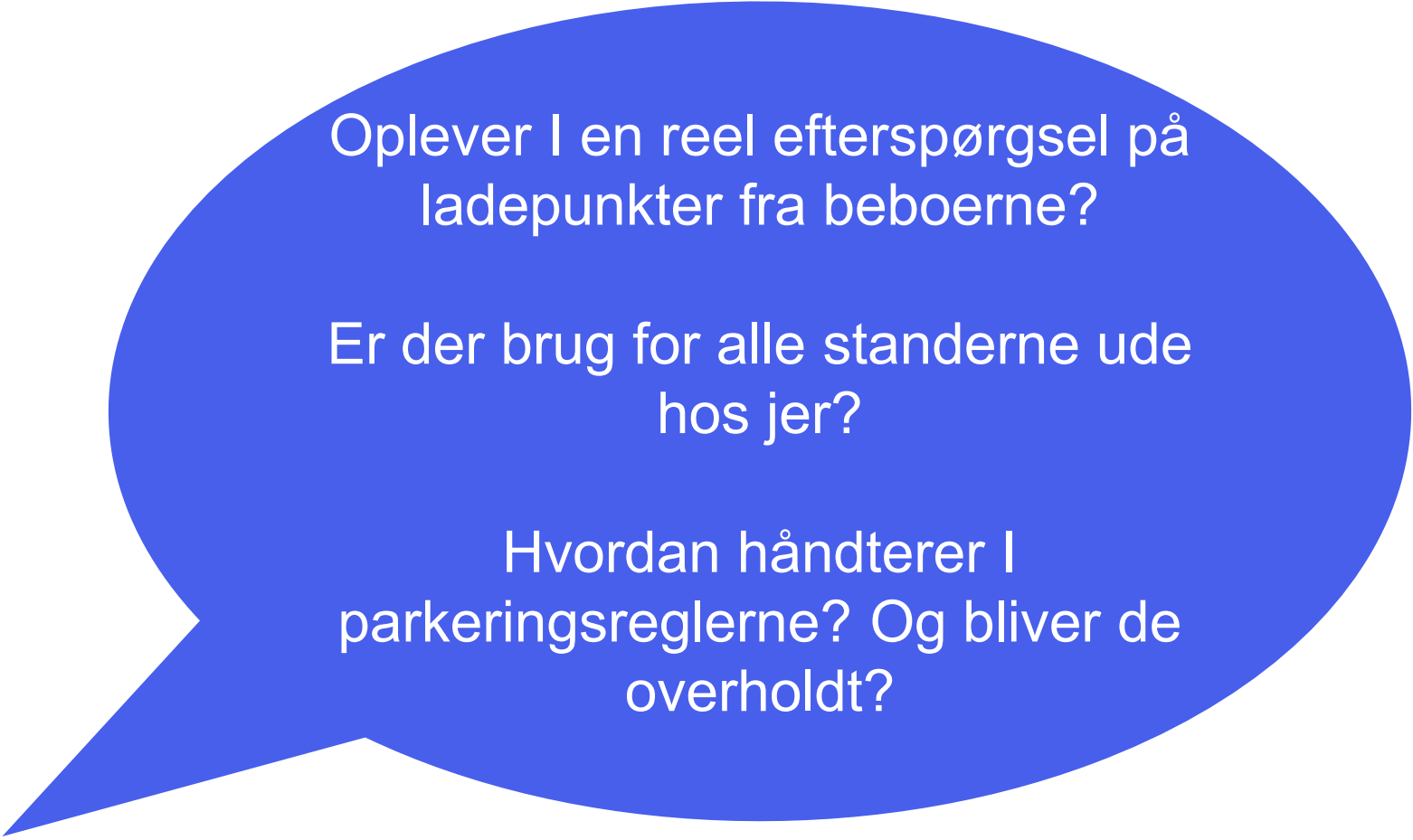


Hvordan etablerer vi så ladepunkter?

- Er der et lovkrav?
- Fælles løsning
- Individuelt ønske
 - Råderet
 - Laderet



Workshop ved bordene

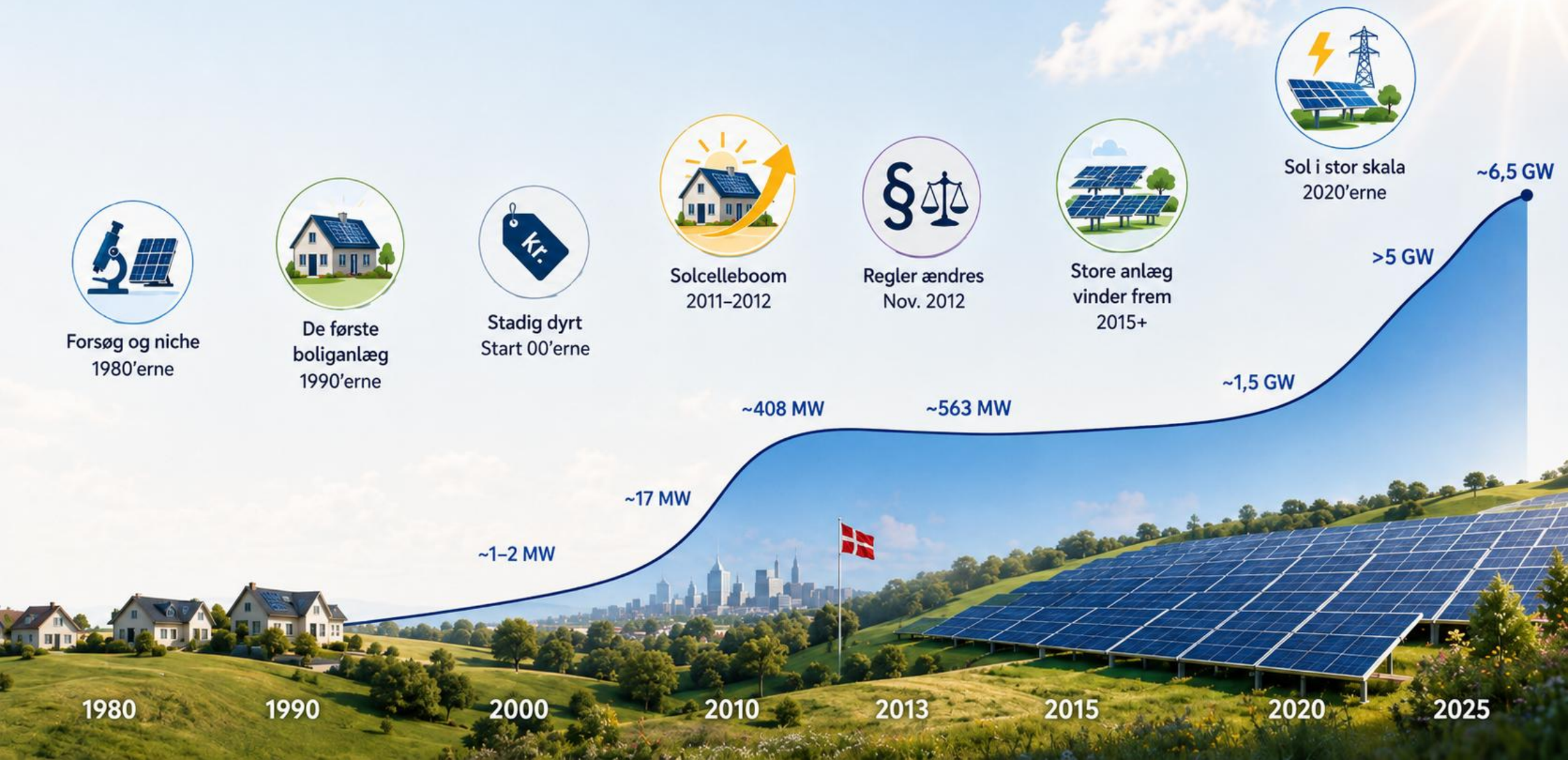


Oplever I en reel efterspørgsel på
ladepunkter fra beboerne?

Er der brug for alle standerne ude
hos jer?

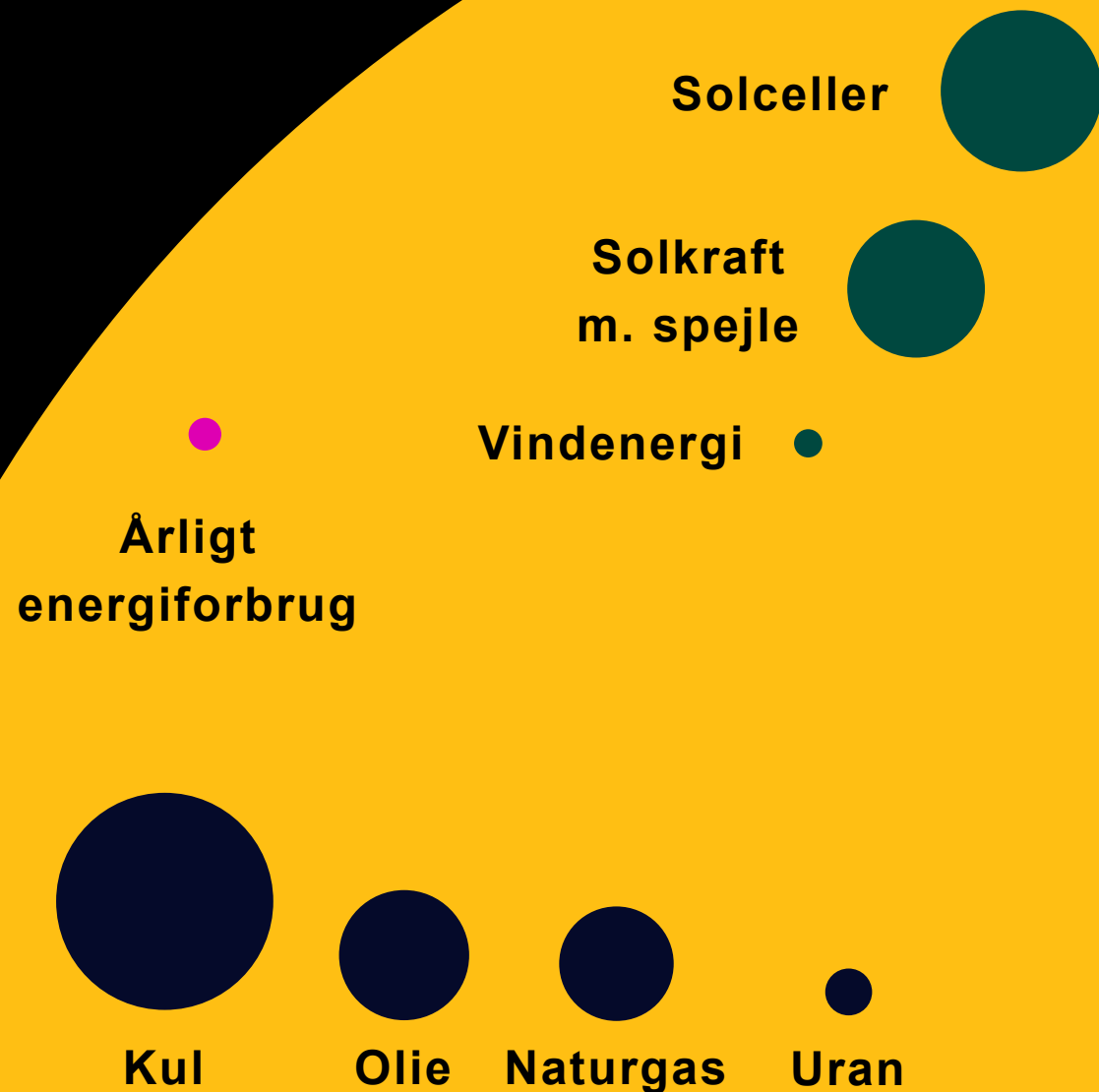
Hvordan håndterer I
parkeringsreglerne? Og bliver de
overholdt?

Udviklingen i solceller i Danmark



Solen leverer (stadig) mere end nok!

- Solen leverer HELE TIDEN ca. 1340 W/m² energi – på ydersiden af atmosfæren
- At høste solens energi er helt klart en god idé!
- Faktor 1000 mellem forbrug og solens energi
- Så det er noget vi skal blive ved med at fokusere på og investere i – så vidt det er teknisk muligt, økonomisk rentabelt og lovligt...



Cirklernes areal svarer til energi: For de fossile (og uran) er det i alt i reserver. For de vedvarende er det årligt. Og solen er den gule cirkel – årligt

Hvad må vi egentlig i det almene?

Kort fortalt:

En boligafdeling må gerne opsætte solcelleanlæg, både til fællesstrøm

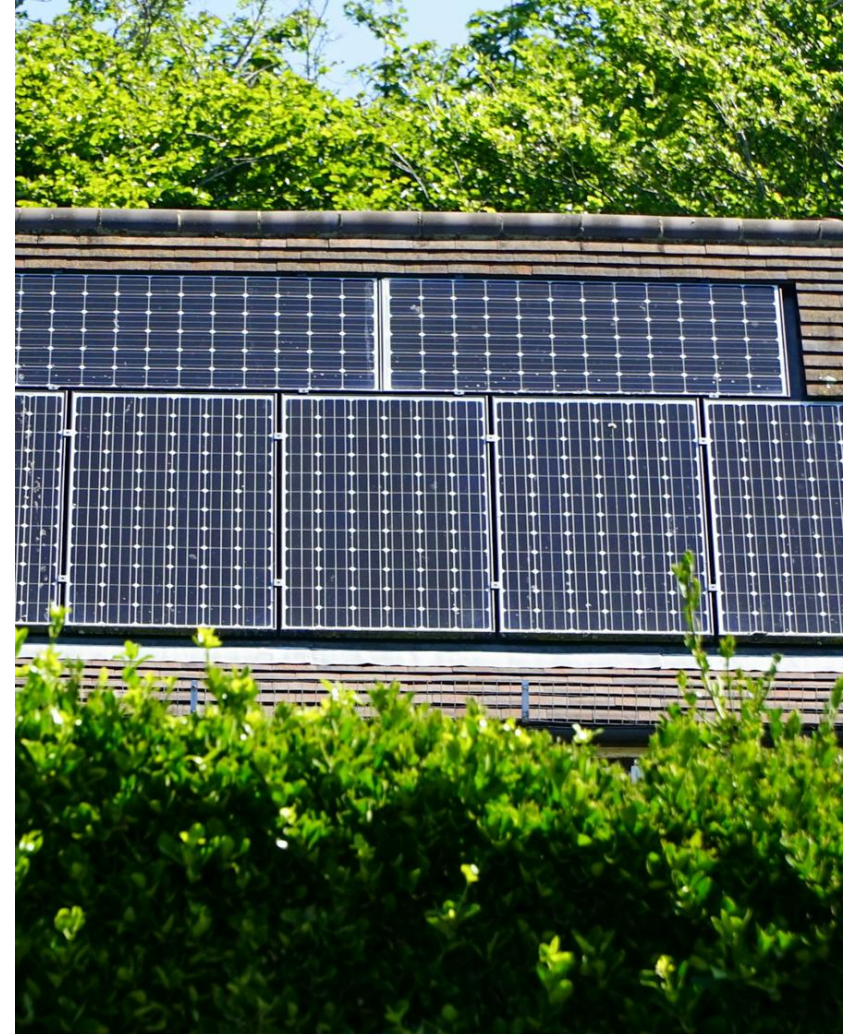
man skal have mange forhold med i overvejelserne.

- Er formålet bæredygtighed eller økonomi?
- Er der opbakning fra beboerdemokratiet?
- Hvordan deler vi strømmen?
- Skal der også nyt tag på?



Sideaktivitetsbekendtgørelsen

- VE-fællesskaber § 17
- Leje af solcelleanlæg § 16
- Større kapacitet – fra 6 til 8 kW pr bolig § 16
- Batterier kan anskaffes – men kræver solceller § 16
- Udlejning af tag § 16

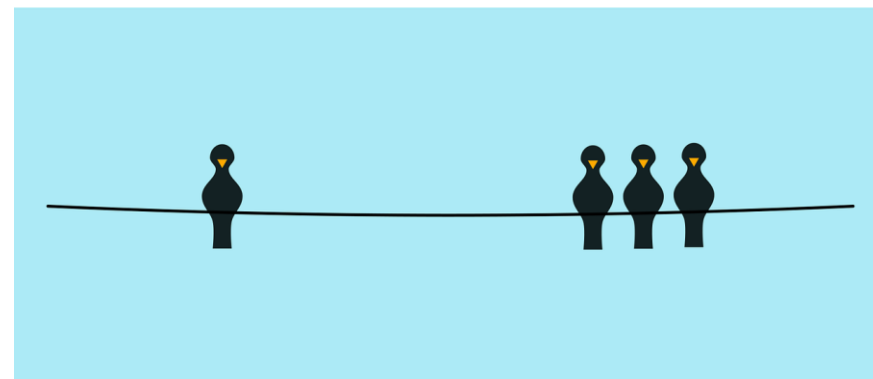


Større kapacitet og batterier

- Kravet om en maksimal effekt på 8 kW pr. bolig- og erhvervsenhed indebærer, at elproduktionen begrænses til, hvad der kan forventes at blive anvendt i afdelingen.
- Hvis produktionen af el overstiger afdelingens behov, er der som nævnt mulighed for at sælge og dele el via det kollektive elforsyningsnet. Anvendes denne mulighed, skal boligorganisationen være opmærksom på, at den almindelige skattefritagelse for almene boligorganisationer, ikke gælder indtægter ved produktion af elektricitet og varme.
- Skatterådet har i 2015 bekræftet, at boligorganisationer kun var skattepligtige af den el, der blev solgt til nettet, og at der i denne indtægt kunne fratrækkes de udgifter, der var medgået til opnåelse af indtægten.
- Desuden kunne Skatterådet bekræfte, at el anvendt af lejerne og til brug på boligorganisationens fællesarealer i den forbindelse skulle anses for eget forbrug.

VE-fællesskaber

- Vi må nu deltage i VE-fællesskaber (§ 17)
 - "Juridisk person, der er baseret på åben og frivillig deltagelse, og er uafhængig og faktisk kontrolleres af kapitalejere eller deltagere, der er beliggende i nærheden af de projekter for vedvarende energi, der ejes og udvikles af denne juridiske person..."



- OBS
 - Kræver kommunalbestyrelsens godkendelse
 - Anlægget bliver grebet af ejendommens pant (fordi der leveres strøm til bygningen)

Hvad er et VE-fællesskab?

- Et VE-fællesskab er et lokalt samarbejde om vedvarende energi
- Borgere, boligorganisationer, virksomheder og kommuner kan gå sammen om at producere, lagre, bruge og sælge energi.
- Formålet er fælles værdi frem for størst muligt overskud – fx lavere energiudgifter, mere lokal grøn energi og bedre udnyttelse af elnettet.
- Men man skal stadig betale tarif og afgift...



Leje af solceller

- En afdeling kan eje *eller leje* anlæg til elforsyning, herunder elproduktionsanlæg med samplaceret energilagring, som er baseret på vedvarende energikilder omfattet af lov om fremme af vedvarende energi.
 - Den el, som anlægget producerer, anvendes til eget forbrug. Overskydende el kan dog sælges og deles via det kollektive elforsyningsnet.
- OBS på pant.



Udlejning af tag og facader

- Tagflade og facade kan udlejes til en tredjepart med henblik på etablering og drift af et solcelleanlæg.
 - Udlejning skal ske til et sideaktivitetsselskab.
 - Kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.
 - Anlægget bliver ikke grebet af pantet, hvis det ikke forsyner ejendommen med strøm.





Solceller

- Når vi ved hvad vi må, bliver det lettere at udføre
- Hvor stort skal anlægget være?
- Hvordan måler vi strømmen?
- Er det overhovedet bæredygtigt?

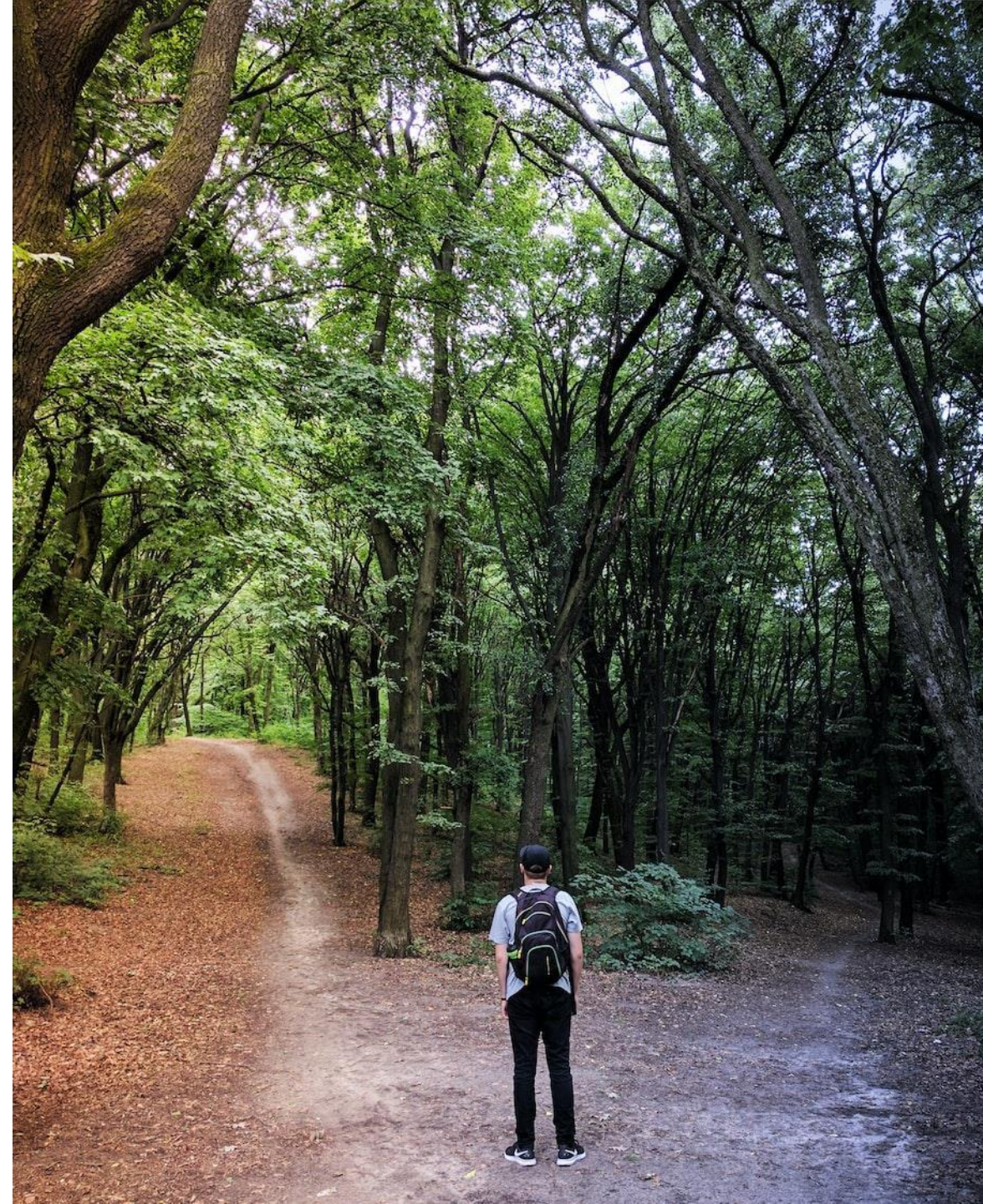
Hvad så med det frie elvalg?

”... En elkunde kan frit vælge elhandelsvirksomhed og elprodukt...”

Elforsyningslovens § 6.

- Medlemsstaterne sikrer, at alle kunder frit kan købe elektricitet fra en leverandør efter eget valg og sikrer, at alle kunder kan have mere end én elektricitetsleveringskontrakt på samme tid, forudsat at den krævede tilslutning og de nødvendige målepunkter er etableret.

Elmarkedsdirektivet Artikel 4



Det frie svære (?) valg



Når afdelingsmødet har vedtaget etablering af solceller betyder det:

- Beboeren får en huslejestigning, svarende til udgiften til etablering af anlæg – uanset om de vil tilsluttes eller ej.
- Beboeren får kun gavn af solcellestrømmen, hvis de vælger at blive tilsluttet.

Altaner og solceller

- I Tyskland er det lovligt at benytte altansolceller – og tilslutte dem direkte i stikkontakten – ”Balkonkraftwerke”
- Det er IKKE lovligt i Danmark
- Sikkerhedsstyrelsen vurderer at risikoen for stød og brand er for høj



Solcellepuljen

- Puljen er målrettet etageejendomme
 - Mindst 15 kW-anlæg
 - Afsat 14 millioner i 2026 – lignende i 2027
 - Én ansøgning pr bygning
 - Støtte på 4000 kr/kW (ca. halvdelen)
 - De minimis forordningen
- Åbnede 7. januar – pr sommeren
 - 33 ansøgninger – 17 almene
 - 8 millioner er allerede reserveret af 14 millioner i alt

NB! Det er anlæggets størrelse, inkl. Inverter og paneler. Den mindste værdi er gældende



Workshop ved bordene

Oplever I en reel efterspørgsel på
ladepunkter fra beboerne?

Er der brug for alle standerne ude
hos jer?

Hvordan håndterer I
parkeringsreglerne? Og bliver de
overholdt?

Nysgerrig på mere?

Temadag **Fjernvarme**

 **22. oktober 2026**

Få indsigt i, hvordan lavere temperaturer, digitalisering og nye tilslutninger ændrer fjernvarmen – og hvad det kræver af bygninger, installationer og kompetencer.



Temadag **Budget og bæredygtig drift** -for driftfolk

 **23. november 2026**

Få indsigt i afdelingens økonomi og husleje – og lær, hvordan du kan bidrage til en mere bæredygtig og robust drift i samspil med beboerdemokratiet



Temadag **Indeklima**

 **1. december 2026**

Få styr på, hvordan du hurtigt og korrekt håndterer skimmel, dårligt indeklima, asbest og andre sundhedsrisici i bygninger.



Scan mig
og læs
mere



DriftsNyt



Få seneste nyt om arrangementer, værktøjer, viden og netværk

