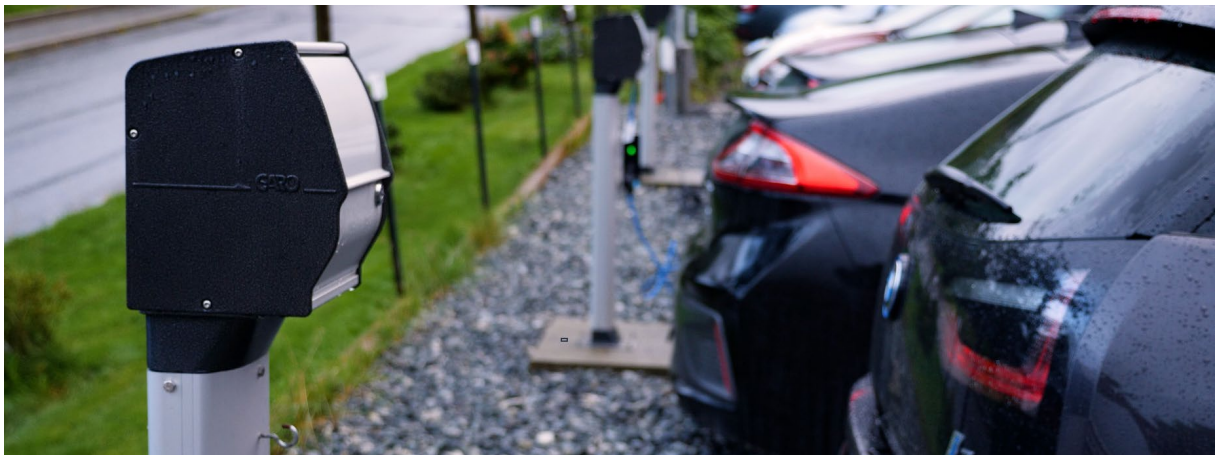


Laderett for elbil og ladbar hybridbil

Fra og med 1. januar 2021 har andelseiere i borettslag, på visse vilkår, rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Det er også gjort presiseringer i den eksisterende regelen i eierseksjonsloven, som gir seksjonseiere en tilsvarende rett. Det skal mye til for at et styre kan nekte oppføring av ladepunkt. I denne artikkelen ser vi blant annet på når et styre kan, og ikke kan nekte for en oppføring, basert på Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering i Prop.144: (2019-2020).



Rettigheter og myndighet

Retten til å kreve ladepunkt gjelder kun for dem som har rett til å parkere på borettslaget, eller sameiets eiendom.

En andels- eller seksjonseier som har bruksrett til parkering

En andels- eller seksjonseier som har eksklusiv bruksrett til en bestemt parkeringsplass på eiendommen til borettslaget eller sameiet, har rett, på visse vilkår, til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til denne parkeringsplassen. Det er styret som har mulighet til å innfri laderetten, så andels- eller seksjonseier må innhente samtykke fra styret før han eller hun setter opp et ladepunkt. Styret kan kun nekte om de har saklig grunn. Styrevedtaket kan ikke gjøres om av årsmøtet eller generalforsamlingen.

En andels- eller seksjonseier som ikke har bruksrett til parkering

En andels- eller seksjonseier som ikke disponerer en egen parkeringsplass, men som har rett til å parkere på fellesarealer, kan kreve at det blir satt opp et ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Dette innebærer at regelen ikke gir en rett til å sette opp et privat ladepunkt, men en rett til å kreve at det blir etablert et ladetilbud i borettslaget. Styret kan kun nekte om de har saklig grunn. Styret avgjør hvor ladepunktet skal plasseres. Styrevedtaket kan ikke gjøres om av årsmøtet eller generalforsamlingen.

Når kan styret avslå – Og hva er saklig grunn?

Om det skal være elbillading i borettslaget eller sameiet, kan ikke lenger bestemmes av flertallet blant beboerne, men må vurderes av styret.

Styret kan avslå en forespørsel om å sette opp ladepunkt, dersom det foreligger «saklig grunn». Hva som er saklig grunn, må vurderes konkret, men det skal vektige argumenter til. Nedenfor har vi listet opp eksempler på hva som kan være saklig grunn, og beskrevet når det ikke er det. Eksempelene er hentet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (heretter departementet) sine vurderinger i [Prop.144: \(2019-2020\)](#).

1. Økonomi

Det vil særlig være relevant å se på hva den totale økonomiske belastningen blir for hver enkel andels- og seksjonseier. Halvparten av grunnbeløpet i folketrygden på vedtakingstidspunktet, altså om lag kr 50 000, i samlet økonomisk ansvar for den enkelte andels- og seksjonseieren, vil være retningsgivende for når departementet mener styret vil ha saklig grunn til å nekte.

Departementet mener dette er en kostnadsramme som i utgangspunktet balanserer hensynet til den enkelte beboers økonomi mot hensynet til interessen i å sette opp ladepunkt.

Men kostnadene ved tiltaket må likevel veies opp mot andre relevante momenter, for eksempel om borettslaget har god økonomi, om tiltaket vil øke markedsverdien på eiendommen på en slik måte at det kommer alle beboerne til gode, og om beboerne vil ha andre positive effekter av tiltaket. Et eksempel på andre positive effekter kan være økt strømkapasitet i hver enkelt boenhet. Vurderingen kan medføre at kostnadene kan være både lavere og høyere enn halvparten av grunnbeløpet før det foreligger saklig grunn til å nekte.

2. I strid med trygghetsnormer - Brannfare

Dersom oppføring av ladepunkt ikke tilfredsstiller gjeldende trygghetsnormer, vil dette normalt være en saklig grunn til å nekte.

Men brannfare er normalt ikke saklig grunn. Departementet viser til [Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap](#) og rapporten «Lading av elbil i parkeringsgarasje». Her blir det slått fast at elbil ikke medfører økt brannfare i et garasjeanlegg, så lenge lading skjer i samsvar med direktoratets regelverk. Departementet legger på denne bakgrunnen til grunn at brannfare normalt ikke vil kunne utgjøre en saklig grunn for styret til å nekte. Styret må i så fall kunne dokumentere en reell brannfare.

Styret må likevel kunne stille vilkår om at ladepunktet blir etablert i samsvar med gjeldende trygghetsnormer.

3. Borettslaget har allerede etablert et fullgodt ladetilbud

Departementet mener videre at det vil kunne være en saklig nektingsgrunn at borettslaget eller sameiet allerede har et fullgodt ladetilbud. Formålet med en rett for den enkelte, er å sikre at den enkelte får mulighet til å lade hjemme. Dersom det er etablert felles ladestasjoner, vil ikke den enkelte kunne kreve at fellesskapet betaler for ladeinfrastruktur for å kunne sette opp et privat ladepunkt på parkeringsplassen til beboeren.

Men det må vurderes konkret om ladetilbudet som sameiet eller borettslaget tilbyr, er godt nok til å utgjøre en saklig grunn til å nekte. Den enkelte kan ikke forvente uavgrenset tilgang, slik en vil ha til et privat ladepunkt. På den andre sida kan ikke tilgangen være så sjelden at man ikke får ladet bilen tilstrekkelig til normal bruk.

4. Finnes ikke egnet plass på fellesarealet

Det at det ikke finnes en egnet plass å etablere ladepunktet på i fellesarealet, kan være en saklig grunn til å avslå.

5. Konkrete planer om utbygging av felles ladestasjon

At borettslaget eller sameiet har konkrete planar om å bygge ut felles ladestasjoner vil kunne utgjøre en saklig nektingsgrunn.

6. Styret kan stille vilkår

I tillegg kan styret stille vilkår om bruk av en viss type ladeboks, slik at det kan bygges ut et smart strømstyringssystem.

Hvem har rett til å bruke ladepunktet, og hvor lenge?

Laderett, men ikke uavgrenset

Når et ladepunkt blir etablert på fellesarealer, vil i utgangspunktet de som har rett til å parkere der kunne benytte dette. Styret må finne en formålstjenlig ordning dersom det er flere som ønsker å lade. Det må likevel organiseres på en måte som gjør at den enkelte får et reelt ladetilbud. På felles parkeringsplasser kan ikke den enkelte forvente uavgrenset tilgang til ladepunkt, men tilgangen må være så hyppig at det er mulig å få ladet bilen tilstrekkelig til normalt bruk.

Les mer på regjeringen.no - 6.2 Endringer i burettslagslova, 2. ledd

Kostnader – Hvem betaler hva?

Å tilrettelegge for elbillading vil kunne medføre økte felleskostnader for den enkelte seksjons- og andelseier, særlig i de tilfellene der det er behov for å oppgradere strømnettet. Departementet regner likevel med at forslaget vil kunne medvirke til en viss verdiøkning på de boenhetene som får tilgang til parkeringsplass med ladepunkt.

Oppgradering av det lokale strømnettet

Det er sannsynlig at det kan bli kostnader knyttet til å oppgradere det lokale strømnettet. Departementet mener at hovedregelen for en slik oppgradering er at dette betales av fellesskapet som en fellesutgift. Uavhengig av om beboerne disponerer en

parkeringsplass eller ikke. Dette begrunner de med at dette er et tiltak som kan komme alle beboerne til gode. Oppgradert strømnnett vil kunne gi bedre kapasitet også til boenhetene.

Etablering av infrastruktur frem til ladepunktet

Det oppstår ofte kostnader knyttet til å etablere infrastruktur frem til ladepunktet. Departementet mener at det kan være aktuelt at de som ikke har, eller vil kunne få en rett til å parkere på eierseksjonssameiers eller borettslagets eiendom når tiltaket blir vedtatt, blir holdt utenfor når kostnadene skal fordeles.

Dette må likevel vurderes konkret. Kostnadene til ladeinfrastruktur bør da fordeles på de andels- eller seksjonseierne som kan ha nytte av at det blir lagt til rette for elbillading. En slik etablering vil normalt føre til at beboere som disponerer en parkeringsplass, får anledning til å koble seg på den etablerte infrastrukturen og sette opp et ladepunkt. Men for å kunne benytte denne muligheten, må beboerne ha en rett til å parkere på eiendommen. Forslaget om laderett vil i all hovedsak være relevant for eldre eierseksjonssameier og borettslag.

Et eksempel fra elbil.no er hvis et sameie bare har fire parkeringsplasser og det er fire stykker som disponerer disse fast, så er det bare disse fire som skal betale for selve infrastrukturen.

Kostnader til innkjøp av ladepunktet og montering av dette

Når det gjelder hvem som skal betale for innkjøp og installasjon av selve ladepunktet, mener departementet at det bør skilles mellom om ladepunktet blir satt opp på en plass som beboerne har eksklusiv bruksrett til, eller på et sted som er til felles bruk.

Felles bruk

Dersom ladepunktet blir satt opp på et område som alle seksjons- eller andelseierne har tilgang til, er dette et felles gode for beboerne. Ladepunktet må da betales av fellesskapet og blir en del av felleskostnadene. Departementet mener likevel at det kan være aktuelt at de som ikke har, eller vil kunne få en rett til å parkere, blir holdt utenfor når kostnadene skal fordeles.

Eksklusiv bruksrett

Dersom ladepunktet blir satt opp på en parkeringsplass som den enkelte har eksklusiv bruksrett til, mener departementet at installasjonen må betalast av den enkelte.

Kostnader til forbruk av strøm

Strømforbruket vil vanligvis knytte seg til den enkelte bruksenhet, eller boenhet, derfor mener departementet at dette må betales av den enkelte. Dette kan for eksempel organiseres ved at det blir avtalt et fast beløp hver måned, eller ved at seksjons- eller andelseieren blir fakturert direkte for faktisk forbruk.

Hjelp til fordeling av kostnader

I veiledningen «[Lading av elektriske biler – planlegging og prosjektering av ladeinstallasjoner](#)» er det et eget vedlegg med forslag til hvordan kostnadene ved lading av bil kan fordeles i et boligselskap. I enkelte kommuner gis det støtte til boligselskap ved etablering av ladepunkter, ta kontakt med din kommune for mer informasjon.

Aktuelle lenker:

1. E24: Går mot ny lov for elbileiere i borettslag: [Skal få rett til å lade](#)
2. Huseierne.no: [Rett til eget ladepunkt for elbil i borettslag er lovfestet](#)
3. Lovdata.no: [1 Lov om burettslag, §§ 5-11 a](#) Rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil
4. NBBL.no: [Lovfester rett til å sette opp elbil-lader i borettslag og sameier](#)
5. NBBL: [Nye regler om elbil-lading i borettslag og sameier](#)
6. Norsk elbilforening: [Laderådgivning](#)
7. Norsk elbilforening: [Slik fungerer den nye laderetten i borettslag og sameier](#)
8. Regjeringa.no: [Prop. 144 L \(2019-2020\)](#)
9. Stortinget: [Vedtak til lov om endringer i burettslagslova mv.](#) (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige)
10. Stortinget: [Endringar i burettslagslova](#) mv. (rett til å setje opp ladepunkt for elbil, samanslåing av eigarseksjonssameige), prop. 144L (2019-2020), Innst 78 L (2020-2021), Lovvedtak 21 (2020-2021)