

UDKAST

Social- og Boligministeriet
Byggeri og boliglovgivning
2025-2849
SNB

(Version af 2. juni 2025)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om ejerlejligheder og lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber¹
(Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldreve køretøj)

§ 1

I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje som ændret ved lov nr. 1311 af 27. september 2022, lov nr. 482 af 12. maj 2023, lov nr. 1790 af 28. december 2023 og lov nr. 1793 af 28. december 2023, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 144 indsættes før overskriften før § 145:

»Lejers ret til opsætning af ladepunkt til eldreve køretøj

§ 144 a. Såfremt lejer har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejekontrakten, og denne er placeret på ejendommen, har lejer ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 144 d.

Stk. 2. Omkostninger til opsætning og reetablering afholdes af lejer. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af lejer.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

§ 144 b. Såfremt lejer i henhold til lejekontrakten har en generel rettighed til at anvende parkeringsplads, der ikke er specifik eller eksklusiv, og

¹ Med loven sker der en delvis implementering af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne. Loven implementerer direktivets art. 14 (8).

som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, jf. §§ 8 og 9, har lejeren ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af udlejer, jf. dog stk. 4 og § 144 d. Etableringen af ladepunktet medfører ikke, at lejeren opnår en eksklusiv brugsret til parkeringspladsen eller ladepunktet.

Stk. 2. Den lejer, der udnytter retten i henhold til stk. 1, afholder samtlige omkostninger til opsætningen af et ikke-eksklusivt ladepunkt og reetablering af ladepunktet. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af lejer.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

Stk. 4. Udlejeren kan nægte opsætning af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser på parkeringsarealet.

§ 144 c. Et opsat ladepunkt i henhold til §§ 144 a og 144 b er omfattet af lejers reetableringspligt, hvorfor lejer sikrer reetablering ved fraflytning fra lejemålet, såfremt der ikke træffes anden aftale mellem lejer og udlejer.

Stk. 2. Udlejer er berettiget til at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse for reetableringen, jf. stk. 1. Udlejer kan vælge, om sikkerhedsstillelsen skal stilles kontant, ved garanti eller på anden måde.

Stk. 3. Sikkerhedsstillelsen, jf. stk. 2, skal være stillet, inden opsætningen påbegyndes.

§ 144 d. Udlejer kan nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.

Stk. 2. Udlejer kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.«

2. I § 147, *stk. 1*, ændres »efter dette kapitel« til: »efter §§ 141-144 og § 148«.

3. I § 148 ændres » §§ 145 og 146« til: » §§ 144 a - 144 d, 145 og 146«.

UDKAST

§ 2

I lov om leje af almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret bl.a. ved § 4 i lov nr. 359 af 4. april 2020, § 3 i lov nr. 1832 af 8. december 2020, lov nr. 2078 af 21. december 2020, § 2 i lov nr. 529 af 2. marts 2021, lov nr. 1167 af 8. juni 2021, § 2 i lov nr. 2157 af 27. november 2021, § 1 i lov nr. 344 af 22. marts 2022, § 2 i lov nr. 888 af 21. juni 2022, § 1 i lov nr. 890 af 21. juni 2022, § 4 i lov nr. 482 af 12. maj 2023, lov nr. 681 af 6. juni 2023, § 8 i lov nr. 753 af 13. juni 2023, § 3 i lov nr. 1793 af 28. december 2023 og senest ved § 2 i lov nr. 681 af 11. juni 2024, foretages følgende ændringer:

1. I § 39, *stk. 1, 2. pkt.*, indsættes efter »hårde hvidevarer«: »og ladepunkter, jf. kapitel 8a.«

2. Efter kapitel 8 indsættes:

»Kapitel 8 a

Lejers ret til opsætning af ladepunkt til eldrejet køretøj

§ 42 a. Såfremt lejer har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejekontrakten, og denne er placeret på ejendommen, har lejeren ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 42 d.

Stk. 2. Omkostninger til opsætning og reetablering afholdes af lejeren. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af lejer.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

§ 42 b. Såfremt lejeren i henhold til lejekontrakten har en generel parkeringsret til en parkeringsplads, der ikke er specifik eller eksklusiv, og som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, har lejeren ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af udlejer, jf. dog *stk. 4* og § 42 d. Etableringen af ladepunktet medfører ikke, at lejeren opnår en eksklusiv brugsret til parkeringspladsen eller ladepunktet.

Stk. 2. Den lejer, der udnytter retten i henhold til *stk. 1*, afholder samtlige omkostninger til opsætningen af et ikke-eksklusivt ladepunkt og

UDKAST

reetablering af ladepunktet. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af lejer.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

Stk. 4. Udlejer kan nægte opsætning af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser på parkeringsarealet.

§ 42 c. Et opsat ladepunkt i henhold til §§ 42 a og 42 b er omfattet af lejers reetableringspligt, hvorfor lejer sikrer reetablering ved fraflytning fra lejemålet, såfremt der ikke træffes anden aftale mellem lejer og udlejer.

Stk. 2. Udlejer er berettiget til at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse for reetableringen, jf. stk. 1. Udlejer kan vælge, om sikkerhedsstillelsen skal stilles kontant, ved garanti eller på anden måde.

Stk. 3. Sikkerhedsstillelsen, jf. stk. 2, skal være stillet, inden opsætningen påbegyndes.

§ 42 d. Udlejer kan nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.

Stk. 2. Udlejer kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.«

§ 3

I lov nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder foretages følgende ændring:

1. Efter § 4 indsætte:

»**§ 4 a.** Såfremt ejeren af en ejerlejlighed har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads og denne er placeret på ejendommen, har ejeren ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 4d.

Stk. 2. Omkostninger til opsætning og eventuel efterfølgende reetablering afholdes af ejeren. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af ejeren.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en eventuel efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

§ 4 b. Såfremt ejeren af en ejerlejlighed i henhold til ejerforeningens vedtægter eller ejendommens indretning har en generel parkeringsret til en parkeringsplads, der ikke er specifik eller eksklusiv, og som er beliggende på ejendommen, har ejeren en ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af ejerforeningens bestyrelse, jf. dog stk. 4 og § 4 d. Etableringen af ladepunktet medfører ikke, at ejeren opnår en eksklusiv brugsret til parkeringspladsen eller ladepunktet.

Stk. 2. Den ejer, der udnytter retten i henhold til stk. 1, afholder samtlige omkostninger til opsætningen af et ikke-eksklusivt ladepunkt og reetablering af ladepunktet. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af ejeren.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

Stk. 4. Ejerforeningen kan nægte opsætning af et ladepunkt, jf. stk. 1, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser på parkeringsarealet.

§ 4 c. Et opsat ladepunkt i henhold til § 4 a og 4 b skal reetableres ved ejerens fraflytning fra ejerforeningen, såfremt der ikke træffes anden aftale mellem ejeren og ejerforeningen.

Stk. 2. Ejerforeningen er berettiget til at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse for reetableringen, jf. stk. 1. Ejerforeningen kan vælge, om sikkerhedsstillelsen skal stilles kontant, ved garanti eller på anden måde, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Ejeren kan i alle situationer stille sikkerhedsstillelsen i henhold til stk. 2 ved, at ejeren lader tinglyse pant i ejerlejlighedens blad i tingbogen svarende til sikkerhedsstillelsens størrelse med ejerforeningen som kreditor. Udgifter til tinglysning afholdes af ejeren.

Stk. 4. Sikkerhedsstillelsen, jf. stk. 2, skal være stillet, inden opsætningen påbegyndes.

Stk. 5. Stk. 1-4 finder ikke anvendelse, hvis ejeren har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til ejerforeningens vedtægter.

§ 4 d. Ejerforeningen kan nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.

Stk. 2. Ejerforeningen kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.«

§ 4

I lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020, som ændret ved § 6 i lov nr. 344 af 22. marts 2022 og lov nr. 330 af 9. april 2024, foretages følgende ændring:

1. Efter § 7 i indsættes:

»§ 7 j. Såfremt andelshaveren i henhold til andelsbeviset eller anden aftale med andelsboligforeningen har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads, og denne på ejendommen, har andelshaveren ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 7 m.

Stk. 2. Omkostninger til opsætning og reetablering afholdes af andelshaveren. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af andelshaveren.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

§ 7 k. Såfremt andelshaveren i henhold til andelsboligforeningens vedtægter eller ejendommens indretning har en generel parkeringsret til en parkeringsplads, der ikke er specifik eller eksklusiv, og som er beliggende på samme ejendom som andelsboligen, har andelshaveren en ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af ejerforeningens bestyrelse, jf. dog stk. 4 og § 7 m. Etableringen af ladepunktet medfører ikke, at andelshaveren opnår en eksklusiv brugsret til parkeringspladsen eller ladepunktet.

Stk. 2. Den andelshaver, der udnytter retten i henhold til stk. 1, afholder samtlige omkostninger til opsætningen af et ikke-eksklusivt ladepunkt og reetablering af ladepunktet. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af andelshaveren.

UDKAST

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

Stk. 4. Andelsboligforeningen kan nægte opsætning af et ladepunkt, jf. stk. 1, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser på parkeringsarealet.

§ 7 l. Et opsat ladepunkt i henhold til §§ 7 j og 7 k skal reetableres ved andelshaverens fraflytning fra andelsboligforeningen, såfremt der ikke træffes anden aftale mellem andelshaver og andelsboligforeningen.

Stk. 2. Andelsboligforeningen er berettiget til at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse for reetableringen, jf. stk. 1. Andelsboligforeningen kan vælge, om sikkerhedsstillelsen skal stilles kontant, ved garanti eller på anden måde, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Andelshaveren kan i alle situationer stille sikkerhedsstillelsen i henhold til stk. 2 ved, at andelshaveren lader tinglyse pant i andelsboligens blad i tingbogen svarende til sikkerhedsstillelsens størrelse med andelsboligforeningen som kreditor. Udgifter til tinglysning afholdes af andelshaveren.

Stk. 4. Sikkerhedsstillelsen, jf. stk. 2, skal være stillet, inden opsætningen påbegyndes.

Stk. 5. Stk. 1-4 finder ikke anvendelse, hvis andelshaveren har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

§ 7 m. Andelsboligforeningen kan nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.

Stk. 2. Andelsboligforeningen kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.«

§ 5

Loven træder i kraft den 1. januar 2026.

UDKAST

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse	
1.	Indledning
2.	Lovforslagets hovedpunkter
2.1.	Den private lejelov
2.1.1.	Gældende ret
2.1.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.1.3.	Den foreslåede ordning
2.2.	Den almene lejelov
2.2.1.	Gældende ret
2.2.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.2.3.	Den foreslåede ordning
2.3.	Ejerlejlighedsloven
2.3.1.	Gældende ret
2.3.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.3.3.	Den foreslåede ordning
2.4.	Almenboligloven
2.4.1.	Gældende ret
2.4.2.	Social- og Boligministeriets overvejelser
2.4.3.	Den foreslåede ordning
3.	Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

UDKAST

4.	Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervs- livet m.v.
5.	Administrative konsekvenser for borgerne
6.	Klimamæssige konsekvenser
7.	Miljø- og naturmæssige konsekvenser
8.	Forholdet til EU-retten
9.	Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10.	Sammenfattende skema

1. Indledning

Med loven sker der en delvis implementering af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne. Af direktivets art. 14 (8) fremgår det, at ”Medlemsstaterne fjerner hindringer for opsætning af ladepunkter i beboelsesbygninger med parkeringspladser, navnlig kravet om at indhente samtykke fra udlejeren eller medejerne til et privat ladepunkt til eget brug. En anmodning fra lejere eller medejere om at kunne opsætte opladningsinfrastruktur på en parkeringsplads kan kun afvises, hvis der er tungtvejende og legitime grunde hertil. Medlemsstaterne vurderer med forbehold af deres ejendoms- og lejeret de administrative hindringer for ansøgninger om opsætning af et ladepunkt i en bygning med flere bygningsenheder til beboelse i en lejer- eller ejerforening.”

Samtidig har den teknologiske udvikling sat fokus på eldrevne køretøjer, hvorfor der er fokus på borgerens mulighed for at kunne oplade disse eldrevne køretøjer i umiddelbar tilknytning til ejernes boliger underordnet boligform.

Lovforslagets formål er at fjerne forhindringer for opsætning af ladepunkter for personer, der bor i ejendomme, hvor andre (udlejer eller en forening) har retten til at disponerer over fælles- og udenomsarealerne.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Etablering af ladepunkter i private udlejningsejendomme

2.1.1. Gældende ret

Lov om lejes kapitel 16 regulerer lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af lejemålet. Lovens § 142, stk. 1, giver lejereren ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- eller afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

Bestemmelsen er udformet således, at det skal afgøres ud fra en konkret vurdering, hvad begrebet ”sædvanlige installationer” omfatter. Bestemmelsen finder blandt andet anvendelse for så vidt angår lejers installation af hårde hvidevarer, telefon- og internetadgang. Udenfor bestemmelsen falder normalt brændeovne og spabade i etageejendomme.

Inden installationen foretages, skal lejereren give meddelelse til udlejer. Det giver udlejereren mulighed for at undersøge om ejendommens el- eller afløbskapacitet er tilstrækkelig til installationen, idet udlejer i så fald kan nægte installationen.

Hvis der ikke er tilstrækkelig kapacitet, kan lejer afhjælpe dette ved fx at tilføje yderligere el-kapacitet til ejendommen.

Derudover giver lov om lejes § 142, stk. 2, ret til, at lejer installerer hjælpemidler m.v. i det lejede og efter udlejers anvisning på ejendommens fællesarealer efter bestemmelserne i lov om social service og barnets lov, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af reetablingsudgifter ved lejerens fraflytning.

Lov om lejes kapitel 16 giver endvidere lejereren ret til at anbringe antenne til radio- og fjernsyn på ejendommen.

Lovens kapitel indeholder endvidere bestemmelserne om lejers råderet (§ 145), lejers adgang til at forlange energibesparende foranstaltninger foretaget (§ 146), huslejenævnets kompetence i sager omhandlende kapitlet (§ 147) og bestemmelser om lovens fravigelighed (§ 148).

2.1.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

For at implementere EU's bygningsdirektiv, skal det sikres, at lejere af private lejemål har ret til at opsætte et ladepunkt til eldrevne køretøjer.

Lov om lejes § 142, stk. 1, giver allerede lejer rettighederne til at foretage ”sædvanlige installationer” i lejemålet. Det fremgår imidlertid ikke klart af lovgivningen eller retspraksis, hvorvidt opsætning af ladepunkter på nuværende tidspunkt er omfattet af bestemmelsen.

Det er derfor nødvendigt at sikre hjemmel hertil.

2.1.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at en lejer af et privat lejemål tillægges ret til at etablere ladepunkt til et eldrevet køretøj i relation til det private lejemål. Herefter kan en lejer, der har ret til at parkere på ejendommens areal – uanset om der er tale om parkering på et fælles parkeringsareal eller en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads – opsætte et ladepunkt.

Ordningen vil ikke ændre lejeforholdet mellem lejer og udlejer, og lejer vil ikke ved opsætning af et ladepunkt få yderligere eksklusive rettigheder, end dem der allerede fremgår af lejekontrakten.

Da rettigheden er lejers, er det også lejer der har den økonomiske risiko ved anvendelsen af ordningen.

Den foreslåede ordning vil samtidig gøre det muligt for en udlejer at nægte opsætningen af et ladepunkt, såfremt denne har objektive årsager hertil.

2.2. Etablering af ladepunkter i almene boligafdelinger

2.2.1. Gældende ret

Lov om leje af almene boligers kapitel 8 regulerer lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af lejemålet. Lovens § 35, giver lejereren ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre lejer kan godtgøre, at ejendommens el- eller afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen.

Bestemmelsen er udformet således, at det skal afgøres ud fra en konkret vurdering, hvad ”sædvanlige installationer” omfatter. Bestemmelsen finder blandt andet anvendelse for så vidt angår lejers installation af hårde hvidevarer, telefon- og internetadgang. Udenfor bestemmelsen falder normalt brændeovne og spabade i etageejendomme.

Vestre Landsret fandt ved dom i sag 3982/2023-VLR i anke af 11. juni 2024, at opsætning af en ladeboks ikke var en ”sædvanlig installation” i henhold til lovens § 35. Sagen er anket til Højesteret.

Inden installationen skal lejereren give meddelelse til udlejer. Det giver udlejereren mulighed for at undersøge om ejendommens el- eller afløbskapacitet er tilstrækkelig til installationen, idet udlejer i så fald kan nægte installationen.

Hvis der ikke er tilstrækkelig kapacitet, kan lejer afhjælpe dette ved fx at tilføje yderligere el-kapacitet til ejendommen.

Derudover giver lov om leje af almene boligers § 37, ret til, at lejer installerer hjælpemidler m.v. i det lejede og efter udlejers anvisning på

ejendommens fællesarealer efter bestemmelserne i lov om social service og barnets lov, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af reetable-ringsudgifter ved lejerens fraflytning.

Lov om leje af almene boligers § 36 giver endvidere lejerens ret til at anbringe antenne til radio- og fjernsyn på ejendommen.

2.2.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

For at implementere EU's bygningsdirektiv, skal det sikres, at lejere af almene lejemål har ret til at opsætte et ladepunkt til dennes eldrevne køretøj.

Lov om leje af almene boligers § 35, giver allerede en lejer rettighederne til at foretage "sædvanlige installationer" i lejemålet. Det fremgår er imidlertid ikke klart af lovgivningen hvorvidt opsætning af ladepunkter på nuværende tidspunkt er omfattet af bestemmelsen. Endvidere er retspraksis ikke endeligt afklaret, jf. ovennævnte dom.

Det er derfor nødvendigt at sikre hjemmel hertil.

2.2.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at en lejer af et alment lejemål tillægges ret til at etablere ladepunkt til et eldrevet køretøj i relation til det private lejemål. Herefter kan en lejer, der har ret til at parkere på ejendommen – uanset om der er tale om parkering på et fælles parkeringsareal eller en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads – opsætte et ladepunkt.

Ordningen vil ikke ændre lejeforholdet mellem lejer og udlejer, og lejer vil ikke ved opsætning af et ladepunkt få yderligere eksklusive rettigheder, end dem der allerede fremgår af lejekontrakten.

Da rettigheden er lejers, er det også lejer der har den økonomiske risiko ved anvendelsen af ordningen.

Den foreslåede ordning vil samtidig gøre det muligt for en udlejer at nægte opsætningen af et ladepunkt, såfremt denne har objektive årsager hertil.

2.3. Etablering af ladepunkter i en ejerforening

2.3.1. Gældende ret

Lov om ejerlejligheder regulerer i kapitel 2 ejerforeningen og ejerens rettigheder og forpligtelser.

I henhold til lov om ejerlejligheders § 3, stk. 1, har ejeren af en ejerlejlighed sammen med de andre ejere af ejerlejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v., efter et fordelingstal, der fastsættes som en

brøkdelt. Såfremt der ikke er fastsat et fordelingstal, har hver lejlighed samme fordelingstal.

Ejendomsretten til grunden, hvor bygningen eller bygningerne er placeret, er derfor fælles mellem ejerne af de enkelte ejerlejligheder. Udgangspunktet i ejerlejlighedsloven er derfor, at der ikke er nogen ejere, der har særlige rettigheder over grunden. Bestemmelsen medfører også, at ejerne, hver især, kan benytte grunden, fælles lokaliteter, fx trappeopgang, fælles indretninger mv., efter disses forhold. Ejerne kan derfor hver især anvende trappeopgangen som trappeopgang, elevatoren som elevatoren, og et eventuelt fælles parkeringsareal placeret på grunden eller i konstruktion, til parkering.

Disse rettigheder kan ikke fratages en ejer ved en flertalsbeslutning på generalforsamlingen, da der er tale om velerhvervede rettigheder. En fratagelse af velerhvervede rettigheder kræver, at den ejer der afstår denne ret skal samtykke til beslutningen.

Lov om ejerlejligheds § 4 indeholder et forbud utilbørlige beslutninger på generalforsamlingen. Bestemmelsen er dermed en undtagelse til reglerne om flertalsbeslutninger, der fremgår af normalvedtægten eller foreningens særvedtægter. Bestemmelsen indeholder et generelt forbud mod, at der kan træffes beslutning på en generalforsamling, der er egnet til at skaffe visse ejere eller andre personer en utilbørlig fordel på andre ejeres eller ejerforeningens bekostning. Det samme gælder for så vidt angår beslutninger, der påfører en eller flere ejere en utilbørlig ulempe.

Forbuddet er gældende selvom der måtte være et endog stort flertal for den utilbørlige beslutning.

Det er ikke muligt at træffe beslutning i en særvedtægt om, at bestemmelserne i lov om ejerlejlighed §§ 3 og 4 ikke finder anvendelse for en konkret ejerforening.

Lov om ejerlejligheds § 5 bestemmer, at Boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om ejerforeningens forhold og varetagelse af ejernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser i en normalvedtægt. Bestemmelsen er udmøntet i normalvedtægten, bekendtgørelse nr. 1738 af 29. november 2020.

Bestemmelserne om afstemning er henlagt til vedtægterne, herunder til normalvedtægten, såfremt ejerforeningen ikke har særvedtægter.

2.3.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

For at implementere EU's bygningsdirektiv, skal det sikres, at ejere i ejerlejlighedsforeninger har ret til at opsætte et ladepunkt til dennes eldrevne køretøj, og at en afvisning kun kan ske fra ejerforeningen, hvis der foreligger tungtvejende årsager.

Afstemningsreglerne i ejerforeninger er henlagt til foreningens vedtægter, underordnet om foreningen er reguleret af normalvedtægten eller særvedtægten.

Social- og Boligministeriet har fundet det nødvendigt, at indsætte regler om afstemning for så vidt angår opsætning af ladepunkter til eldrevne køretøjer i loven, idet ministeriet ikke har fundet, at en udstedelse af en ny normalvedtægt ville være nok til at sikre opfyldelse af direktivets formål. Dette skyldes primært, at normalvedtægten kan afgives i en særvedtægt (med mindre, der samtidig er regler herom i loven), samt at ændring af normalvedtægten alene vil have virkning for fremtidige ejerforeninger, der ikke vedtager en særvedtægt, og for ejerforeninger der ikke har tinglyst nogen form for vedtægt, og derfor følger den til enhver tid værende normalvedtægt.

Social- og Boligministeriet har derfor fundet det nødvendigt, at der sker en ændring i ejerlejlighedsloven for at sikre, at direktivet overholdes.

Det er derfor nødvendigt at sikre hjemmel hertil.

2.3.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at en ejer af en ejerlejlighed tillægges ret til at etablere ladepunkt til et eldrevet køretøj i relation til ejerlejligheden. Herefter kan en ejer, der har ret til at parkere på ejendommen – uanset om der er tale om parkering på et fælles parkeringsareal eller en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads – opsætte et ladepunkt.

Ordningen omfatter dog ikke en eventuel ret til eksklusiv parkeringsplads, hvor selve parkeringspladsen er ejerlejlighedsopdelt, underordnet om denne er tillagt en ejerlejlighed eller selvstændig.

Da rettigheden er ejers, er det også ejer der har den økonomiske risiko ved anvendelsen af ordningen.

Den foreslåede ordning vil samtidig gøre det muligt for en ejerforening at nægte opsætningen af et ladepunkt, såfremt denne har objektive årsager hertil.

2.4. Etablering af ladepunkter i en andelsboligforening

2.4.1. Gældende ret

Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber ("andelsboligloven") regulerer i kapitel 2 selve andelsboligforeningen.

Andelsboligforeningen har ejendomsretten til bygningen og grunden, hvor bygningen eller bygningerne er placeret, hvorimod andelshaveren er medlem af foreningen og har en eksklusiv brugsret til en andelsbolig.

Udgangspunktet i andelsboligloven er derfor, at der ikke er nogen ejere, der har særlige rettigheder over grunden. Bestemmelsen medfører også, at andelshaverne, hver især, kan benytte grunden, fælles lokaliteter, fx trappeopgang, fælles indretninger mv., efter disses forhold. andelshaverne kan derfor hver især anvende trappeopgangen som trappeopgang, elevatoren som elevatoren, og et eventuelt fælles parkeringsareal placeret på grunden eller i konstruktion, til parkering.

Andelsboliglovens § 7 bestemmer, at Boligministeren udarbejder en vejledende normalvedtægt for andelsboligforeninger. Bestemmelsen er udmøntet i normalvedtægten udstedt af Boligstyrelsen den 27. december 2006.

Andelsboligforeningerne er ikke forpligtet til at anvende Boligministerens vejledende normalvedtægt, og den finder ikke anvendelse som udfyldende regel.

Bestemmelserne om afstemning er henlagt til vedtægterne.

2.4.2. Social- og Boligministeriets overvejelser

For at implementere EU's bygningsdirektiv, skal det sikres, at andelshavere har ret til at opsætte et ladepunkt til dennes eldrevne køretøj, og at en afvisning kun kan ske fra andelsboligforeningen, hvis der foreligger tungtvejende årsager.

Afstemningsreglerne i andelsboligforeninger er henlagt til foreningens vedtægter.

Social- og Boligministeriet har fundet det nødvendigt, at indsætte regler om afstemning for så vidt angår opsætning af ladepunkter til eldrevne køretøjer direkte i loven, idet ministeriet ikke har fundet, at en udstedelse af en ny normalvedtægt ville være nok til at sikre opfyldelse af direktivets formål. Dette skyldes primært, at normalvedtægten er vejledende, og at det ikke vides, hvor mange foreninger der anvender denne, som følge af at der ikke er et krav om tinglysning.

Social- og Boligministeriet har derfor fundet det nødvendigt, at der sker en ændring i andelsboligloven, for at sikre, at direktivet overholdes.

Det er derfor nødvendigt at sikre hjemmel hertil.

2.4.3. Den foreslåede ordning

Det foreslås, at en andelshaver tillægges ret til at etablere ladepunkt til et eldrevet køretøj i relation til andelsboligen. Herefter kan en andelshaver, der har ret til at parkere på ejendommen – uanset om der er tale om parkering på et fælles parkeringsareal eller en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads – opsætte et ladepunkt.

Da rettigheden er andelshavers, er det også andelshaveren der har den økonomiske risiko ved anvendelsen af ordningen.

Den foreslåede ordning vil samtidig gøre det muligt for en andelsboligforening at nægte opsætningen af et ladepunkt, såfremt denne har objektive årsager hertil.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Den foreslåede mulighed for at lejere, ejere af ejerlejligheder og andelshavere kan få opsat ladepunkter til eldrevne køretøjer, mod at de selv afholder alle omkostninger hertil vurderes uden økonomiske konsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Lovforslaget skønnes ikke at have implementeringskonsekvenser for stat, regioner og kommuner.

Social- og Boligministeriet har herudover overvejet, hvorvidt lovforslaget følger de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

Det vurderes, at princip 1 om enkle og klare regler er efterlevet. De øvrige principper for digitaliseringsklar lovgivning vurderes ikke relevante, og lovforslaget vurderes derfor samlet at leve op til de syv centrale principper for digitaliseringsklar lovgivning.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Den foreslåede mulighed for at lejere, ejere af ejerlejligheder og andelshavere kan få opsat ladepunkter til eldrevne køretøjer mod, at de selv afholder alle omkostninger hertil kan have positive økonomiske konsekvenser for erhvervslivet, eftersom reglerne muliggør at flere borgere kan få opsat et ladepunkt.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget sikrer delvis gennemførelse af bygningsdirektivet, der ønsker at sikre at flere kan lade eldrevne køretøjer op nær deres bopæl.

Lovforslaget har derfor en indirekte positiv klimamæssig påvirkning.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget skønnes ikke at have miljø- eller naturmæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Med loven sker der en delvis implementering af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne. Af direktivets art. 14 (8) fremgår det, at ” Medlemsstaterne fjerner hindringer for opsætning af ladepunkter i beboelsesbygninger med parkeringspladser, navnlig kravet om at indhente samtykke fra udlejeren eller medejerne til et privat ladepunkt til eget brug. En anmodning fra lejere eller medejere om at kunne opsætte opladningsinfrastruktur på en parkeringsplads kan kun afvises, hvis der er tungtvejende og legitime grunde hertil. Medlemsstaterne vurderer med forbehold af deres ejendoms- og lejeret de administrative hindringer for ansøgninger om opsætning af et ladepunkt i en bygning med flere bygningsenheder til beboelse i en lejer- eller ejerforening”.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den [2. juni 2025] til den [25 juli 2025] (52 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

[Samtlige ministerier]

Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, Danske Byggefag, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Bygeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, DI Byggeri, Green Power Denmark, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, DI, Danmarks Lejerforeninger, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Det Centrale Handicapråd, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejerens Landsorganisation, Finansdanmark, Forbrugerrådet TÆNK, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen Frembo, Danske Revisorer (FSR), Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Historiske

UDKAST

Huse, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, SMVdanmark, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur, Ældresagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, OK-fonden, Realdania, Det Nationale Integrationsråd – DNIR, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet, sbs rådgivning A/S, Garde Miljø, og VIVE - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd.

10. Sammenfattende skema		
	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Lovforslaget skønnes at have en positiv indvirkning på erhvervslivet, da flere borgere får mulighed for at få opsat ladepunkt.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Indirekte	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen

UDKAST

Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder implementering af EU-direktivv	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering (der i relevant omfang også gælder ved implementering af ikke-erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X)	Ja [X]	Nej [X]

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Lov om leje er opdelt med kapitler der er opdelt i overskrifter.

Lov om lejes kapitel 16, om lejers ret til at foretage installationer i og forbedringer af det lejede, er opdelt i fem overskrifter; lejers installationsret, lejers råderet, lejerens adgang til at forlange energibesparende foranstaltninger gennemført, huslejenævnets kompetence og fravigelighed.

Det foreslås, at der indsættes en ny overskrift »Lejers ret til opsætning af ladepunkt til eldrebet køretøj«. Overskriften indsættes i lov om lejes kapitel 16, efter § 144 og før overskriften »Lejerens råderet».

Overskriften er indsat for at sikre, at lovens systematik følges.

Der findes ikke nogen regler om lejers ret til opsætning af ladepunkt i lov om leje.

Det foreslås derfor at indsætte § 144 a - § 144 d.

»§ 144 a. Såfremt lejer har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejekontrakten, og denne er placeret på ejendommen, har lejer ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 144 d.

Stk. 2. Omkostninger til opsætning og reetablering afholdes af lejer. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af lejer.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

§ 144 b. Såfremt lejer i henhold til lejekontrakten har en generel rettighed til at anvende parkeringsplads, der ikke er specifik eller eksklusiv, og som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, jf. §§ 8 og 9, har lejer ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af udlejer, jf. dog stk. 4 og § 144 d. Etableringen af ladepunktet medfører ikke, at lejer opnår en eksklusiv brugsret til parkeringspladsen eller ladepunktet.

Stk. 2. Den lejer, der udnytter retten i henhold til stk. 1, afholder samtlige omkostninger til opsætningen af et ikke-eksklusivt ladepunkt og reetablering af ladepunktet. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af lejer.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

Stk. 4. Udlejeren kan nægte opsætning af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser på parkeringsarealet.

§ 144 c. Et opsat ladepunkt i henhold til §§ 144 a og 144 b er omfattet af lejers reetableringspligt, hvorfor lejer sikrer reetablering ved fraflytning fra lejemålet, såfremt der ikke træffes anden aftale mellem lejer og udlejer.

Stk. 2. Udlejer er berettiget til at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse for reetableringen, jf. stk. 1. Udlejer kan vælge, om sikkerhedsstillelsen skal stilles kontant, ved garanti eller på anden måde.

Stk. 3. Sikkerhedsstillelsen, jf. stk. 2, skal være stillet, inden opsætningen påbegyndes.

§ 144 d. Udlejer kan nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.

Stk. 2. Udlejer kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.

Den foreslåede § 144 a omhandler lejers rettigheder til opsætning af et ladepunkt i forbindelse med lejers lejemål, hvis lejer i henhold til lejekontrakten mellem lejer og udlejer har en eksklusiv rettighed til at disponere og parkere på en specifik parkeringsplads.

Som retstilstanden er på nuværende tidspunkt, har lejer ikke ret til at foretage ændringer af parkeringspladser, selvom det måtte fremgå af lejekontrakten, at lejer har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads.

Bestemmelsen skelner ikke mellem, om parkeringspladsen er placeret i terræn eller i konstruktion, herunder i kælder eller etage.

Lejers rettighed til at opsætte et ladepunkt ændrer ikke lejekontrakten, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder i øvrigt, hvorfor lejereren, jf. *stk. 2*, skal sikre reetablering ved fraflytning, jf. § 144 d.

Bestemmelsens *stk. 2* omhandler endvidere betaling for opsætning og reetablering af ladepunktet, og bestemmer, at alle omkostninger i forbindelse med opsætning og reetablering af ladepunktet er udlejer uvedkommende. Det medfører, at lejer som udgangspunkt skal afholde alle omkostninger til såvel opsætning og reetablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger til fx udskiftning/opgradering af el-kapaciteten i ejendommen. Bestemmelsens udformning gør, at udlejer ikke har nogen pligter i forbindelse med lejers opsætning af ladepunktet.

Bestemmelsen regulerer samtidig, at lejereren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for opsætning af ladepunktet.

Bestemmelsens *stk. 3* omhandler, hvem der rent fysisk og faktisk kan foretage opsætningen og reetableringen. I henhold til bestemmelsen er det alene en operatør af ladepunkter, der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave reetablering. I begrænsningen forstås selve elarbejdet over og under jord og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord.

Bestemmelsen sikrer, at opsætningen – og den efterfølgende reetablering – sker af en virksomhed, der arbejder med ladepunkter. Bestemmelsen klarlægger derfor også, at lejer ikke selv må foretage opsætning eller reetablering. Bestemmelsen medfører ikke, at udlejer kan bestemme hvilken udbyder der anvendes. Bestemmelsen medfører endvidere, at lejer har mulighed for at indgå aftale med en leverandør af ladepunkter om, at leverandøren afholder hele eller dele af udgiften til opsætning og/eller reetablering. En sådan aftale mellem lejer og leverandør af ladepunkt er endvidere uvedkommende for udlejer.

For så vidt angår følgearbejder over jord, eks. fjernelse og reetablering af asfalt, fliser, beplantning og lign., er disse ikke omfattet af bestemmelsens begrænsning af udbyder.

Bestemmelsen indfører en ny mulighed for lejer, der har en eksklusiv ret til parkering, til at opsætte ladepunkt, såfremt lejer ønsker dette, uden at udlejer kan nægte en sådan opsætning.

Den foreslåede § 144 b omhandler lejers rettighed til at opsætte et ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen, jf. lejelovens §§ 8-9, hvis lejer i medfør af lejekontrakten har generel ret til parkering på f.eks. et bestemt areal, eller hvis ejendommen har indrettet parkeringspladser med general parkeringsret for lejerne, uden at dette fremgår direkte af lejekontrakten.

Bestemmelsen omhandler dermed den situation, hvor lejemålet er beliggende i en ejendom, hvor der er én eller flere parkeringspladser, eller et uoptegnet parkeringsareal, som lejer kan benytte, men hvor lejer ikke er indrømmet en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads.

Bestemmelsen skelner ikke mellem, om parkeringspladsen eller -arealet er placeret i terræn eller i konstruktion, herunder i kælder eller etage.

Bestemmelsens *stk. 1* giver lejer en generel ret til at opsætte et ladepunkt til et eldrevet køretøj.

Bestemmelsen medfører ikke, at lejeres rettigheder og pligter i henhold til lejekontrakten ændres. Derfor fremgår det også af *stk. 1*, at lejers udnyttelse af retten til at opsætte et ladepunkt ikke medfører, at lejer dermed opnår en særlig eller eksklusiv rettighed til den parkeringsplads, hvor ladepunktet opsættes. Opsætningen vil derfor ikke medføre, at lejer får eksklusivitet over parkeringspladsen eller -arealet. Lejer vil derfor efter opsætningen fortsat have samme rettigheder, som lejer havde inden opsætningen af ladepunktet, hvilket medfører at ejendommens øvrige lejere med eldrevne køretøjer kan anvende parkeringspladsen og ladepunktet. Alle lejere vil derfor fortsat have samme ret til at anvende parkeringspladsen eller -arealet og ladepunktet, selvom det alene er den lejer, der har udnyttet retten til at opsætte ladepunktet, der er bundet af pligterne i henhold til bestemmelsen.

Bestemmelsen medfører derfor, at ladepunktet, der opsættes, skal kunne anvendes af alle lejere i ejendommen. Ladepunktet må derfor ikke være tilknyttet en personlig betalingsløsning, men ladepunktet skal være tilgængelig, både fysisk og betalbart, for de øvrige lejere i ejendommen.

Bestemmelsens *stk. 2* omhandler betaling for opsætning og reetablering af ladepunktet, og bestemmer at alle omkostninger er udlejer uvedkommende. Det medfører, at den lejer der har anmodet om at opsætte ladepunkt som udgangspunkt skal afholde alle omkostninger til såvel opsætning og reetablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger til fx udskiftning/opgradering af el-kapaciteten i ejendommen. Dette gælder selvom lejer ikke har en eksklusiv ret til at anvende parkeringspladsen eller -arealet og ladepunktet efter

etableringen. Bestemmelsens udformning gør, at udlejer ikke har nogen pligter i forbindelse med lejers opsætning af ladepunktet. Bestemmelsen forhindrer ikke, at lejer kan indgå aftale med en leverandør af ladepunkter, der kan afholde hele eller dele af udgiften til opsætning og/eller reetablering. En sådan aftale mellem lejer og leverandør af ladepunkt er uvedkommende for udlejer, ligesom den er uvedkommende for ejendommens eventuelle øvrige beboere. Aftalen skal dog sikre, at alle beboere kan anvende ladepunktet.

Bestemmelsen regulerer samtidig, at lejeren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for opsætning af ladepunktet.

Bestemmelsens *stk. 3* omhandler, hvem der rent fysisk og faktisk kan foretage opsætningen og reetableringen. I henhold til bestemmelsen er det alene en operatør af ladepunkter der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave reetablering. Bestemmelsen sikrer, at opsætningen – og den efterfølgende reetablering – sker af en virksomhed, der arbejder med ladepunkter. Bestemmelsen klarlægger derfor også, at lejer ikke selv må foretage opsætning eller reetablering. I begrænsningen forstås selve elarbejdet over og under jord og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord. Bestemmelsen medfører ikke, at udlejer kan bestemme hvilken udbyder der anvendes.

Bestemmelsens *stk. 4* omhandler udlejers mulighed for at nægte opsætning af ladepunkter, såfremt det fælles parkeringsanlæg har et tilstrækkeligt antal ladepunkter. Bestemmelsen medfører, at udlejer kan nægte en lejer at få opsat et ladepunkt, hvis der i forvejen er ladepunkter svarende til ét ladepunkt pr. 10 parkeringsplads, eller hvis der er planlagt samme antal ladepunkter. Bestemmelsen er begrundet i, at retten til at kræve opsætning af ladepunkter skal svare til, hvad der må forventes lejerne kan anvende. Samtidig er bestemmelsen begrundet i, at lejerne ikke har en eksklusiv parkeringsplads, hvorfor alle lejere med eldrevne køretøjer kan anvende de ladepunkter, der måtte være opsat på parkeringspladserne eller -arealet. En udlejer, der ejer en ejendom, der har tilknyttet op til 10 parkeringspladser, kan derfor nægte opsætningen af yderligere ladepunkter, når der er minimum ét ladepunkt opsat/planlagt. Dette er således også gældende, såfremt der kun er tilknyttet én parkeringsplads til ejendommen. Der skal altså tilknyttes et ladepunkt pr. tiende parkeringsplads, hvis udlejeren skal kunne nægte opsætning.

Som følge af, at man ikke kan opsætte delvise ladepunkter, skal der ”rundes op” ved beregningen, eks. kan en ejer af en ejendom med 11

parkeringspladser først nægte opsætningen af et ladepunkt, når der er etableret/planlagt to ladepunkter på parkeringspladserne.

Er parkeringsarealet ikke optegnet, skal optællingen i henhold til stk. 5 ske ud fra, hvor mange parkeringspladser, der lovligt ville kunne etableres på arealet.

Bestemmelsen indfører en ny mulighed for lejer, der ikke har en eksklusiv ret til parkering, til at opsætte ladepunkt på den fælles parkeringsplads/-areal, såfremt lejer ønsker dette, uden at udlejer kan nægte en sådan opsætning.

Den foreslåede § 144 c indeholder reglerne om lejers reetableringspligt og sikkerhedsstillelse. Reetableringen omfatter en fuld reetablering, inkl. men ikke begrænset til fjernelse af alle installationer på og i jord og reetablering af belægning og beplantning.

Bestemmelsens *stk. 2* omhandler sikkerhedsstillelse for reetablering. I henhold til bestemmelsen, har udlejer ret til at kræve sikkerhedsstillelse for reetablering hos den lejer, der har udnyttet retten til at opsætte et ladepunkt. Bestemmelsen sikrer, at lejers forpligtelser til et foretage reetablering i forbindelse med fraflytning, kan fuldbyrdes i alle tilfælde. Omkostningerne til reetablering vurderes generelt at overstige allerede indbetalt depositum, hvorfor udlejer er berettiget til at kræve særskilt sikkerhedsstillelse til reetableringen. Sikkerhedsstillelsens omfang fastsættes skønsmæssigt.

Bestemmelsens *stk. 3* bestemmer, at sikkerhedsstillelsen skal være erlagt, inden opsætningen af ladepunktet sker.

Bestemmelsen omhandler lejers reetableringspligt og sikkerhedsstillelse. Det må forventes, at alle udlejere vil kræve sikkerhedsstillelse for lejers opsætning af et ladepunkt, da omkostningerne til reetablering forventes at kunne være af større karakter. Det må samtidig forventes, at sikkerhedsstillelsens størrelse vil variere, alt efter lokalitet, operatør mv. Bestemmelsen tager ikke stilling til den beløbsmæssige størrelse på sikkerhedsstillelsen, der skal fastsættes skønsmæssigt. Såfremt parterne ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse, kan lejer ikke opsætte ladepunktet, da sikkerhedsstillelsens erlæggelse er en betingelse herfor, jf. stk. 3. Det kan medføre, at der vil være tvister vedrørende sikkerhedsstillelsens størrelse.

Den foreslåede § 144 d indeholde de situationer, hvor en udlejer kan nægte opsætningen af ladepunkter.

Bestemmelsens *stk. 1* omhandler en generel mulighed for, at udlejer uden yderligere begrundelse, kan nægte opsætning af ladepunkt, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven. Bestemmelsen indeholder derimod ikke en pligt for udlejer til at nægte opsætningen, idet forholdet mellem udlejer og fredningsmyndighederne som udgangspunkt er lejer uvedkommende. Såfremt udlejer tillader opsætning af et ladepunkt selvom ejendommen er fredet, kan udlejer ikke senere opsige eller ophæve denne del af aftalen med den konsekvens, at lejer skal nedtage ladepunktet, uden at udlejer ifalder mangelsansvar ifølge lejelovens almindelige regler herom.

Bestemmelsens *stk. 2* omhandler de situationer, hvor udlejer kan nægte opsætningen af et ladepunkt af andre årsager en bygningsfredning. Udlejers mulighed for at nægte opsætningen er begrænset til de situationer, hvor årsagen er objektiv og med en klar tilknytning til bygningen eller grundarealet. Af bestemmelsen fremgår det, at udlejer kan nægte opsætningen, som følge af arkitektoniske forhold, hvorved der tages sigte på de ejendomme, der er bevaringsværdige, og hvor en opsætning, underordnet placering på ejendommen, ville kunne ændre bevaringsværdien. Af bestemmelsen fremgår endvidere, at udlejer kan nægte opsætningen som følge af byggetekniske forhold på ejendommen, hvilket kunne være i den situation, hvor ejendommens statik eller brandmæssige forhold ville blive svækket som følge af opsætningen af ladepunktet.

Bestemmelsen omhandler de få situationer, hvor en udlejer kan nægte opsætningen af et ladepunkt. Undtagelserne er begrænset, og det er ikke til tænkt, at udlejer skal have en udvidet mulighed for at kunne nægte opsætningen af ladepunkter. Såfremt udlejer påberåber sig undtagelsesbestemmelsen, og såfremt lejer ikke mener, at denne finder anvendelse i den konkrete situation, kan uenigheden indbringes for domstolene.

Til nr. 2

Det fremgår af lov om lejes § 147, stk. 1 ”Tvister om lejerens rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel afgøres af huslejenævnet.”

Det foreslås i § 147, *stk. 1*, at ændre »efter dette kapitel« til: »efter §§ 141-144 og § 148«.

Bestemmelsen omhandler huslejenævnens kompetence til at træffe afgørelser indenfor tvister der udspringer af kapitlet. Ved ændringen undtages reglerne om lejerens ret til at opsætte ladepunkt fra huslejenævnens

afgørelseskompetence. Undtagelsen er indført, for at sikre, at huslejenævnet alene skal træffe afgørelse i de sager, hvor deres hovedkompetence ligger. Det forventes at tvister i forbindelse med lejers ret til at opsætte ladepunkt primært vil omhandle sikkerhedsstillelsens størrelse, samt hvorvidt udlejer kan nægte opsætning af ladepunktet. Som følge af den bevisførelse, sådanne sager må forventes at omfatte, er det vurderet, at sådanne afgørelser vil ligge udenfor huslejenævnets kernekompetence.

Afgørelser i tvister der udspringer af reglerne om lejers ret til opsætning af ladepunkt skal indbringes og afgøres af boligretten i førsteinstans.

Til nr. 3

Det fremgår af lov om lejes § § 148 ”§§ 142 og 143, § 144 stk. 2, 2. pkt., og §§ 145 og 146 kan ikke fraviges til skade for lejeren, jf. dog § 57 a, stk. 5, i lov om boligforhold.”

Det foreslås i § 148, at ændre »§§ 142 og 143, § 144 stk. 2, 2. pkt., og §§ 145 og 146« til: »§§ 142 og 143, § 144 stk. 2, 2. pkt., og §§ 144 a - 144 d, 145 og 146«.

Bestemmelsen omhandler, hvorvidt der lovligt kan ske fravigelse af bestemmelserne ved aftale. Ændringen medfører, at §§ 144 a – 144 d ikke kan fraviges til skade for lejeren. Det medfører samtidig, at reglerne om laderet godt kan fraviges til gavn for lejeren, herunder er der intet til hinde for at det mellem parterne aftales, at lejeren ikke skal reetablere et opsat ladepunkt. En sådan aftale kan både indgås på tidspunktet på lejerens opsætning af ladepunktet, under lejeforholdet eller i forbindelse med lejerens fraflytning fra lejemålet.

Bestemmelsen medfører derimod, at bestemmelsen ikke kan fraviges til skade for lejeren og sikrer derfor, at lejeren har en uindskrænket ret til at opsætte ladepunkt i forbindelse med dennes lejeforhold.

Til § 2

Til nr. 1

Det fremgår af lov om leje af almene boligers § 39, stk. 1 ”Lejeren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk

godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer.”

Det foreslås i § 39, stk. 1, 2. pkt. at der efter »hårde hvidevarer« indsættes »og ladepunkter, jf. kapitel 8a.«

Udgangspunktet i den nuværende bestemmelse er, at lejer kan få økonomisk godtgjort omkostninger til forbedringer af lejemålet. Da ordningen implementeres således, at lejer skal reetablere ved fraflytning, er der som undtagelse til denne godtgørelse indsat kapitel 8 a.

Til nr. 2

Lov om leje af almene boliger er opdelt med kapitler. For at følge denne systematik, foreslås det at der indsættes et nyt kapitel, kapitel 8 a, der omhandler lejers ret til at opsætte ladepunkt.

Bestemmelserne § 42 a-c, svarer til de foreslåede i lov om leje § 144 a-c, hvorfor der henvises til bemærkninger hertil, jf. bemærkningerne til § 1, nr. 1.

Til § 3

Til nr. 1

Der findes ingen bestemmelser om ejerlejlighedsejers ret til at opsætte ladepunkt i ejerlejlighedsloven.

Det foreslås at indsætte § 4 a - § 4 d.

»§ 4 a. Såfremt ejeren af en ejerlejlighed har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads og denne er placeret på ejendommen, har ejeren ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 4d.

Stk. 2. Omkostninger til opsætning og eventuel efterfølgende reetablering afholdes af ejeren. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af ejeren.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en eventuel efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

§ 4 b. Såfremt ejeren af en ejerlejlighed i henhold til ejerforeningens vedtægter eller ejendommens indretning har en generel parkeringsret til en

parkeringsplads, der ikke er specifik eller eksklusiv, og som er beliggende på ejendommen, har ejeren en ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af ejerforeningens bestyrelse, jf. dog stk. 4 og § 4 d. Etableringen af ladepunktet medfører ikke, at ejeren opnår en eksklusiv brugsret til parkeringspladsen eller ladepunktet.

Stk. 2. Den ejer, der udnytter retten i henhold til stk. 1, afholder samtlige omkostninger til opsætningen af et ikke-eksklusivt ladepunkt og reetablering af ladepunktet. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af ejeren.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

Stk. 4. Ejerforeningen kan nægte opsætning af et ladepunkt, jf. stk. 1, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser på parkeringsarealet.

§ 4 c. Et opsat ladepunkt i henhold til § 4 a og 4 b skal reetableres ved ejerens fraflytning fra ejerforeningen, såfremt der ikke træffes anden aftale mellem ejeren og ejerforeningen.

Stk. 2. Ejerforeningen er berettiget til at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse for reetableringen, jf. stk. 1. Ejerforeningen kan vælge, om sikkerhedsstillelsen skal stilles kontant, ved garanti eller på anden måde, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Ejeren kan i alle situationer stille sikkerhedsstillelsen i henhold til stk. 2 ved, at ejeren lader tinglyse pant i ejerlejlighedens blad i tingbogen svarende til sikkerhedsstillelsens størrelse med ejerforeningen som kreditor. Udgifter til tinglysning afholdes af ejeren.

Stk. 4. Sikkerhedsstillelsen, jf. stk. 2, skal være stillet, inden opsætningen påbegyndes.

Stk. 5. Stk. 1-4 finder ikke anvendelse, hvis ejeren har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til ejerforeningens vedtægter.

§ 4 d. Ejerforeningen kan nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.

Stk. 2. Ejerforeningen kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.«

Den foreslåede § 4 a omhandler ejers rettigheder til opsætning af ladepunkt, hvis denne i henhold til en eksklusiv rettighed i vedtægter eller anden kontrakt kan disponere og parkere på en specifik parkeringsplads. Ladepunktet skal holdes indenfor ejerens eksklusive areal.

Som retstilstanden er på nuværende tidspunkt, har ejer ikke ret til at foretage ændringer af sådanne parkeringspladser. Dette skyldes, at parkeringspladsen vil være placeret på fællesareal, som alle ejere som udgangspunkt har ejendomsretten over, jf. lov om ejerlejligheds § 3. Den eksklusive rettighed omfatter derfor alene en brugsret til netop parkering af arealet, og giver ikke ejeren en ret til at disponere over arealet i anden retlig eller faktisk forstand.

Den foreslåede bestemmelse skelner ikke mellem, om parkeringspladsen er placeret i terræn eller i konstruktion, herunder i kælder eller etage.

Ejers rettighed til at opsætte en ladepunkt ændrer ikke forholdet mellem ejeren eller ejerforeningen, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder.

Bestemmelsen omhandler alene den situation, hvor den specifikke parkeringsplads ikke er selvstændig ejerlejlighedsopdelt, underordnet om den er tillagt ejerens ejerlejlighed eller om den kan handles frit. Rettighederne i den situation ændres derfor ikke ved den foreslåede bestemmelse.

Bestemmelsens *stk. 2* omhandler betaling for opsætning og eventuel reetablering af ladepunktet, og bestemmer at alle omkostninger i forbindelse med opsætning og reetablering af ladepunktet er ejerforeningen uvedkommende. Det medfører, at ejer som udgangspunkt skal afholde alle omkostninger til såvel opsætning og eventuel reetablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger til fx udskiftning/opgradering af el-kapaciteten i ejendommen. Bestemmelsen udformning gør, at ejerforeningen ikke har nogen pligter i forbindelse med ejers opsætning af ladepunktet.

Bestemmelsen regulerer samtidig, at ejeren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for opsætning af ladepunktet.

Bestemmelsens *stk. 3* omhandler, hvem der rent fysisk og faktisk kan foretage opsætningen og reetableringen. I henhold til bestemmelsen er det alene en operatør af ladepunkter der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave reetablering. I begrænsningen forstås selve elarbejdet over og under jord, og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord.

Bestemmelsen sikrer, at opsætningen – og den efterfølgende reetablering – sker af en virksomhed, der arbejder med ladepunkter. Bestemmelsen klarlægger derfor også, at ejer ikke selv må foretage opsætning eller reetablering. Bestemmelsen medfører ikke, at ejerforeningen kan bestemme hvilken udbyder der anvendes. Bestemmelsen medfører endvidere, at ejeren har mulighed for at indgå aftale med en leverandør af ladepunkter om, at leverandøren afholder hele eller dele af udgiften til opsætning og/eller reetablering. En sådan aftale mellem ejer og leverandør af ladepunkt er endvidere uvedkommende for ejerforeningen.

For så vidt angår følgearbejder over jord, eks. fjernelse og reetablering af asfalt, fliser, beplantning og lign., er disse ikke omfattet af bestemmelsens begrænsning af udbyder.

Bestemmelsen indfører en ny mulighed for ejer af en ejerlejlighed, der har en eksklusiv ret til parkering, til at opsætte ladepunkt, såfremt ejer ønsker dette, uden at ejerforeningen kan nægte en sådan opsætning.

Den foreslåede § 4 b omhandler ejers rettighed til at opsætte et ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen, hvis ejer har en generel ret til parkering på ejendommens grundareal eller i konstruktion, fx i parkeringskælder. Bestemmelsen omhandler dermed den situation, hvor ejerlejligheden er beliggende i en ejendom, hvor der er én eller flere parkeringspladser, eller et uoptegnet parkeringsareal, men hvor ejeren ikke er indrømmet en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads i vedtægterne eller anden aftale herom.

Bestemmelsen skelner ikke mellem, om parkeringspladsen eller -arealet er placeret i terræn eller i konstruktion, herunder i kælder eller etage.

Bestemmelsens *stk. 1* giver ejer en generel ret til at opsætte ladepunkt til eldrebet køretøj på en generel parkeringsplads.

Bestemmelsens *stk. 2* omhandler betaling for opsætning og reetablering af ladepunktet, og bestemmer at alle omkostninger er ejerforeningen uvedkommende. Det medfører, at den ejer der har anmodet om at opsætte ladepunkt som udgangspunkt skal afholde alle omkostninger til såvel opsætning og reetablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger til fx udskiftning/opgradering af el-kapaciteten i ejendommen. Dette gælder selvom ejeren ikke har en eksklusiv ret til at anvende parkeringspladsen eller -arealet og ladepunktet efter etableringen. Bestemmelsens udformning gør, at ejerforeningen ikke har nogen pligter i forbindelse med lejers opsætning af ladepunktet.

Bestemmelsen forhindrer ikke, at ejeren kan indgå aftale med en leverandør af ladepunkter, der kan afholde hele eller dele af udgiften til opsætning og/eller reetablering. En sådan aftale mellem ejer og leverandør af ladepunkt er uvedkommende for udlejer, ligesom den er uvedkommende for ejendommens øvrige beboere. Aftalen skal dog sikre, at alle beboere kan anvende ladepunktet.

Bestemmelsen regulerer samtidig, at ejeren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for opsætning af ladepunktet.

Bestemmelsens *stk. 3* omhandler, hvem der rent fysisk og faktisk kan foretage opsætningen og reetableringen. I henhold til bestemmelsen er det alene en operatør af ladepunkter der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave reetablering. Bestemmelsen sikrer, at opsætningen – og den efterfølgende reetablering – sker af en virksomhed, der arbejder med ladepunkter. Bestemmelsen klarlægger derfor også, at ejer ikke selv må foretage opsætning eller reetablering. I begrænsningen forstås selve elarbejdet over og under jord, og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord. Bestemmelsen medfører ikke, at udlejer kan bestemme hvilken udbyder der anvendes.

Bestemmelsens *stk. 4* omhandler ejerforeningens mulighed for at nægte opsætning af ladepunkter, såfremt det fælles parkeringsanlæg har et tilstrækkeligt antal ladepunkter. Bestemmelsen medfører, at ejerforeningen kan nægte opsætningen af et ladepunkt, hvis der i forvejen er ladepunkter svarende til ét ladepunkt pr. 10 parkeringsplads, eller hvis der er planlagt samme antal ladepunkter. Bestemmelsen er begrundet i, at retten til at kræve opsætning af ladepunkter skal svare til, hvad der må forventes ejerne kan anvende. Samtidig er bestemmelsen begrundet i, at ejerne ikke har en eksklusiv parkeringsplads, hvorfor alle lejere med eldrevne køretøjer kan anvende de ladepunkter, der måtte være opsat på parkeringspladserne eller -arealet. En ejerforening der har tilknyttet op til 10 parkeringspladser, kan derfor nægte opsætningen af yderligere ladepunkter, når der er etableret/planlagt minimum ét ladepunkt. Dette er således også gældende, såfremt der kun er tilknyttet én parkeringsplads til ejendommen. Der skal altså tilknyttes et ladepunkt pr. tiende parkeringsplads, hvis ejerforeningen skal kunne nægte opsætning.

Som følge af, at man ikke kan opsætte delvise ladepunkter, skal der ”rundes op” ved beregningen, eks. kan en ejer af en ejendom med 11

parkeringspladser først nægte opsætningen af et ladepunkt, når der er etableret/planlagt to ladepunkter på parkeringspladserne.

Er parkeringsarealet ikke optegnet, skal optællingen i henhold til stk. 7 ske ud fra, hvor mange parkeringspladser der lovligt ville kunne etableres på arealet.

Bestemmelsen indfører en ny mulighed for ejer, der ikke har en eksklusiv ret til parkering, til at opsætte ladepunkt på den fælles parkeringsplads/-areal, såfremt ejer ønsker dette, uden at ejerforeningen kan nægte en sådan opsætning.

Den foreslåede § 4 c indeholder reglerne om ejers reetableringspligt og sikkerhedsstillelse. Reetableringen omfatter en fuld reetablering, inkl. men ikke begrænset til fjernelse af alle installationer på og i jord og reetablering af belægning og beplantning.

Af bestemmelsens *stk. 1* fremgår det, at der skal ske fuld reetablering, med mindre der træffes anden aftale mellem ejeren og ejerforeningen.

Bestemmelsens *stk. 2* og *stk. 3* gør det muligt for ejerforeningen at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse og ejeren kan vælge, at denne stilles ved pant i ejendommen.

Bestemmelsens *stk. 4* medfører, at en ejer af en eksklusiv parkeringsplads ikke er forpligtet til at lade et ladepunkt reetablere ved fraflytning, såfremt den eksklusive brugsret fremgår af vedtægterne. Det medfører, at ejeren kan medsælge ladepunktet.

Bestemmelsen er begrundet i, at den eksklusive parkeringsplads er tilknyttet ejerlejligheden som rettighed i henhold til foreningens vedtægter. Det betyder, at parkeringspladsen ikke uden ejerens samtykke kan tages fra den til enhver tid værende ejer af den konkrete ejerlejlighed. Et krav om, at ejeren skulle reetablere ved fraflytning, ville derfor forskyde den retsstilling der er mellem ejeren og ejerforeningen ved dennes vedtægter. En sådan forskydning er ikke tiltænkt ved lovforslaget.

Bestemmelsen omhandler ejers reetableringspligt og sikkerhedsstillelse. Det må forventes, at alle ejerforeninger vil kræve sikkerhedsstillelse for ejers opsætning af et ladepunkt på fællesarealer, da omkostningerne til reetablering forventes at kunne være af større karakter. Det må samtidig forventes, at sikkerhedsstillelsens størrelse vil variere, alt efter lokalitet,

operatør mv. Bestemmelsen tager ikke stilling til den beløbsmæssige størrelse på sikkerhedsstillelsen, der skal fastsættes skønsmæssigt. Såfremt parterne ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse, kan ejer ikke opsætte ladepunktet, da sikkerhedsstillelsens erlæggelse er en betingelse herfor, jf. stk. 3. Det kan medføre, at der vil være tvister vedrørende sikkerhedsstillelsens størrelse.

Bestemmelsen gør samtidig, at en ejer, der har tillagt en eksklusiv parkeringsret til en specifik parkeringsplads i vedtægterne – og som ikke er selvstændigt udmatrikuleret – ikke skal reetablere ved fraflytning. Ejers investering i forbindelse med opsætningen af ladepunkter kan derfor medsælges til den kommende ejer.

Den foreslåede § 4 d indeholde de situationer, hvor en ejerforening kan nægte opsætningen af ladepunkter.

Bestemmelsens *stk. 1* omhandler en generel mulighed for, at ejerforeningen uden yderligere begrundelse, kan nægte opsætning af ladepunkt, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven. Bestemmelsen indeholder derimod ikke en pligt for ejerforeningen til at nægte opsætningen, idet forholdet mellem ejerforeningen og fredningsmyndighederne som udgangspunkt er lejer er uvedkommende. Såfremt ejerforeningen tillader opsætning af et ladepunkt selvom ejendommen er fredet, kan ejerforeningen ikke senere opsiges eller ophæves denne del af aftalen med den konsekvens, at ejeren skal nedtage ladepunktet, uden at ejeren ikke kan ifalde et erstatningsansvar overfor ejeren.

Ved ejerforening i bestemmelsen menes generalforsamlingen og ikke bestyrelsen.

Bestemmelsens *stk. 2* omhandler de situationer, hvor udlejer kan nægte opsætningen af et ladepunkt af andre årsager en bygningsfredning. Udlejers mulighed for at nægte opsætningen er begrænset til de situationer, hvor årsagen er objektiv og med en klar tilknytning til bygningen eller grundarealet. Af bestemmelsen fremgår det, at udlejer kan nægte opsætningen, som følge af arkitektoniske forhold, hvorved der tages sigte på de ejendomme, der er bevaringsværdige, og hvor en opsætning, underordnet placering på ejendommen, ville kunne ændre bevaringsværdien. Af bestemmelsen fremgår endvidere, at udlejer kan nægte opsætningen som følge af byggetekniske forhold på ejendommen, hvilket kunne være i den situation, hvor

ejendommens statik eller brandmæssige forhold ville blive svækket som følge af opsætningen af opsætningen af ladepunktet.

Ved ejerforening i bestemmelsen menes generalforsamlingen og ikke bestyrelsen.

Bestemmelsen omhandler de få situationer, hvor en ejerforening kan nægte opsætningen af et ladepunkt. Undtagelserne er begrænset, og det er ikke til tænkt, at ejerforeningen skal have en udvidet mulighed for at kunne nægte opsætningen af ladepunkter. Såfremt ejerforeningen påberåber sig undtagelsesbestemmelsen, og såfremt ejer ikke mener, at denne finder anvendelse i den konkrete situation, kan uenigheden indbringes for domstolene.

Til § 4

Til nr. 1

Der findes ingen bestemmelser om andelshavers ret til at opsætte ladepunkt i andelsboligforeningsloven.

Det foreslås at indsætte § 7 i - § 7 l.

»§ 7 j. Såfremt andelshaveren i henhold til andelsbeviset eller anden aftale med andelsboligforeningen har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads, og denne på ejendommen, har andelshaveren ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 7 m.

Stk. 2. Omkostninger til opsætning og reetablering afholdes af andelshaveren. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af andelshaveren.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

§ 7 k. Såfremt andelshaveren i henhold til andelsboligforeningens vedtægter eller ejendommens indretning har en generel parkeringsret til en parkeringsplads, der ikke er specifik eller eksklusiv, og som er beliggende på samme ejendom som andelsboligen, har andelshaveren en ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af ejerforeningens bestyrelse, jf. dog stk. 4 og § 7 m. Etableringen af ladepunktet medfører ikke, at andelshaveren opnår en eksklusiv brugsret til parkeringspladsen eller ladepunktet.

Stk. 2. Den andelshaver, der udnytter retten i henhold til stk. 1, afholder samtlige omkostninger til opsætningen af et ikke-eksklusivt ladepunkt og re-etablering af ladepunktet. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af andelshaveren.

Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

Stk. 4. Andelsboligforeningen kan nægte opsætning af et ladepunkt, jf. stk. 1, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser på parkeringsarealet.

§ 7 l. Et opsat ladepunkt i henhold til §§ 7 j og 7 k skal reetableres ved andelshaverens fraflytning fra andelsboligforeningen, såfremt der ikke træffes anden aftale mellem andelshaver og andelsboligforeningen.

Stk. 2. Andelsboligforeningen er berettiget til at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse for reetableringen, jf. stk. 1. Andelsboligforeningen kan vælge, om sikkerhedsstillelsen skal stilles kontant, ved garanti eller på anden måde, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Andelshaveren kan i alle situationer stille sikkerhedsstillelsen i henhold til stk. 2 ved, at andelshaveren lader tinglyse pant i andelsboligens blad i tingbogen svarende til sikkerhedsstillelsens størrelse med andelsboligforeningen som kreditor. Udgifter til tinglysning afholdes af andelshaveren.

Stk. 4. Sikkerhedsstillelsen, jf. stk. 2, skal være stillet, inden opsætningen påbegyndes.

Stk. 5. Stk. 1-4 finder ikke anvendelse, hvis andelshaveren har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

§ 7 m. Andelsboligforeningen kan nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.

Stk. 2. Andelsboligforeningen kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.»

Den foreslåede § 7 i omhandler andelshavers rettigheder til opsætning af ladepunkt, hvis denne i henhold til en eksklusiv rettighed i vedtægter,

andelsbevis eller anden kontrakt kan disponere og parkere på en specifik parkeringsplads. Ladepunktet skal holdes indenfor andelshaverens eksklusive parkeringsareal.

Som retstilstanden er på nuværende tidspunkt, har andelshaverens ikke ret til at foretage ændringer af sådanne parkeringspladser. Dette skyldes, at parkeringspladsen vil være placeret på foreningens areal. Den eksklusive rettighed omfatter derfor alene en brugsret til netop parkering af arealet, og giver ikke andelshaveren en ret til at disponere over arealet i anden retlig eller faktisk forstand.

Den foreslåede bestemmelse skelner ikke mellem, om parkeringspladsen er placeret i terræn eller i terræn, herunder i kælder eller etage.

Andelshaverens rettighed til at opsætte en ladepunkt ændrer ikke forholdet mellem andelshaveren eller andelsboligforeningen, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder.

Bestemmelsens *stk. 2* omhandler betaling for opsætning og eventuel reetablering af ladepunktet, og bestemmer at alle omkostninger i forbindelse med opsætning og reetablering af ladepunktet er andelsboligforeningen udekommende. Det medfører, at andelshaveren som udgangspunkt skal afholde alle omkostninger til såvel opsætning og eventuel reetablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger til fx udskiftning/opgradering af el-kapaciteten i ejendommen. Bestemmelsens udformning gør, at andelsboligforeningen ikke har nogen pligter i forbindelse med andelshavers opsætning af ladepunktet.

Bestemmelsen regulerer samtidig, at andelshaveren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for opsætning af ladepunktet.

Bestemmelsens *stk. 3* omhandler, hvem der rent fysisk og faktisk kan foretage opsætningen og reetableringen. I henhold til bestemmelsen er det alene en operatør af ladepunkter der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave reetablering. I begrænsningen forstås selve elarbejdet over og under jord, og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord.

Bestemmelsen sikrer, at opsætningen – og den efterfølgende reetablering – sker af en virksomhed, der arbejder med ladepunkter. Bestemmelsen klarlægger derfor også, at ejer ikke selv må foretage opsætning eller reetablering. Bestemmelsen medfører ikke, at andelsboligforeningen kan bestemme

hvilken udbyder der anvendes. Bestemmelsen medfører endvidere, at andelshaver har mulighed for at indgå aftale med en leverandør af ladepunkter om, at leverandøren afholder hele eller dele af udgiften til opsætning og/eller reetablering. En sådan aftale mellem andelshaver og leverandør af ladepunkt er endvidere uvedkommende for andelsboligforeningen.

For så vidt angår følgearbejder over jord, eks. fjernelse og reetablering af asfalt, fliser, beplantning og lign., er disse ikke omfattet af bestemmelsens begrænsning af udbyder.

Bestemmelsen indfører en ny mulighed for andelshaver, der har en eksklusiv ret til parkering, til at opsætte ladepunkt, såfremt andelshaver ønsker dette, uden at andelsboligforeningen kan nægte en sådan opsætning.

Den foreslåede § 7 j omhandler andelshavers rettighed til at opsætte et ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen, hvis andelshaveren har en generel ret til parkering på ejendommens grundareal eller i konstruktion, fx i parkeringskælder. Bestemmelsen omhandler dermed den situation, hvor andelsboligen er beliggende i en ejendom, hvor der er én eller flere parkeringspladser, eller et uoptegnet parkeringsareal, men hvor andelshaveren ikke er indrømmet en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads i vedtægterne eller anden aftale herom.

Bestemmelsen skelner ikke mellem, om parkeringspladsen eller -arealet er placeret i terræn eller i terræn, herunder i kælder eller etage.

Bestemmelsens *stk. 1* giver andelshaveren en generel ret til at opsætte ladepunkt til eldrevet køretøj på en generel parkeringsplads.

Bestemmelsens *stk. 2* omhandler betaling for opsætning og reetablering af ladepunktet, og bestemmer at alle omkostninger er ejerforeningen uvedkommende. Det medfører, at den ejer der har anmodet om at opsætte ladepunkt som udgangspunkt skal afholde alle omkostninger til såvel opsætning og reetablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger til fx udskiftning/opgradering af el-kapaciteten i ejendommen. Dette gælder selvom ejeren ikke har en eksklusiv ret til at anvende parkeringspladsen eller -arealet og ladepunktet efter etableringen. Bestemmelsens udformning gør, at ejerforeningen ikke har nogen pligter i forbindelse med lejers opsætning af ladepunktet. Bestemmelsen forhindrer derfor ikke, at andelshaver kan indgå aftale med en leverandør af ladepunkter, der kan stå for hele eller dele af udgiften til opsætning og/eller reetablering. En sådan aftale mellem andelshaver og leverandør af ladepunkt er uvedkommende for andelshaver, ligesom den er

uvedkommende for ejendommens øvrige beboere. Aftalen skal dog sikre, at alle beboere kan anvende ladepunktet.

Bestemmelsen regulerer samtidig, at andelshaveren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger såfremt det er nødvendigt for opsætning af ladepunktet

Bestemmelsens *stk. 3* omhandler, hvem der rent fysisk og faktisk kan foretage opsætningen og reetableringen. I henhold til bestemmelsen er det alene en operatør af ladepunkter der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave reetablering. Bestemmelsen sikrer, at opsætningen – og den efterfølgende reetablering – sker af en virksomhed, der arbejder med ladepunkter. Bestemmelsen klarlægger derfor også, at andelshaveren ikke selv må foretage opsætning eller reetablering. Herved forstås selve elarbejdet over og under jord, og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord. Bestemmelsen medfører ikke, at andelsboligforeningen kan bestemme hvilken udbyder der anvendes.

Bestemmelsens *stk. 4* omhandler andelsboligforeningens mulighed for at nægte opsætning af ladepunkter, såfremt det fælles parkeringsanlæg har et tilstrækkeligt antal ladepunkter. Bestemmelsen medfører, at andelsboligforeningen kan nægte at lade et ønske efter *stk. 1* behandle på generalforsamlingen, hvis der i forvejen er ladepunkter svarende til ét ladepunkt pr. 10 parkeringsplads, eller hvis der er planlagt samme antal ladepunkter. Bestemmelsen er begrundet i, at retten til at kræve opsætning af ladepunkter skal svare til, hvad der må forventes andelshaverne kan anvende. Samtidig er bestemmelsen begrundet i, at andelshaverne ikke har en eksklusiv parkeringsplads, hvorfor alle andelshavere med eldrevne køretøjer kan anvende de ladepunkter, der måtte være opsat/planlagt på parkeringspladserne eller -arealet. En andelsboligforening der har tilknyttet op til 10 parkeringspladser, kan derfor nægte opsætningen af yderligere ladepunkter, når der er etableret minimum ét ladepunkt, Dette er således også gældende, såfremt der kun er tilknyttet én parkeringsplads til ejendommen. Der skal altså tilknyttes et ladepunkt pr. tiende parkeringsplads, hvis andelsboligforeningen skal kunne nægte opsætning.

Som følge af, at man ikke kan opsætte delvise ladepunkter, skal der ”rundes op” ved beregningen, eks. kan en andelsboligforening med en ejendom med 11 parkeringspladser først nægte opsætningen af et ladepunkt, når der er etableret/planlagt to ladepunkter på parkeringspladserne.

Er parkeringsarealet ikke optegnet, skal optællingen i henhold til stk. 7 ske ud fra, hvor mange parkeringspladser der lovligt ville kunne etableres på arealet.

Bestemmelsen indfører en ny mulighed for andelshaver, der ikke har en eksklusiv ret til parkering, til at opsætte ladepunkt på den fælles parkeringsplads/-areal, såfremt andelshaver ønsker dette, uden at andelsboligforeningen kan nægte en sådan opsætning.

Den foreslåede § 7 k indeholder reglerne om andelshaverens reetableringspligt og sikkerhedsstillelse. Reetableringen omfatter en fuld reetablering, inkl. men ikke begrænset til fjernelse af alle installationer på og i jord og reetablering af belægning og beplantning.

Af bestemmelsens *stk. 1* fremgår det, at der skal ske fuld reetablering, med mindre der træffes anden aftale mellem andelshaveren og andelsboligforeningen.

Bestemmelsens *stk. 2* og *stk. 3* gør det muligt for andelsboligforeningen at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse og andelshaver kan vælge at stille denne sikkerhedsstillelse ved pant i andelsboligens blad i andelsboligbogen.

Bestemmelsens *stk. 4* medfører, at en andelshaver af en eksklusiv parkeringsplads ikke er forpligtet til at lade et ladepunkt reetablere ved fraflytning, såfremt den eksklusive brugsret fremgår af vedtægterne. Det medfører, at andelshaveren kan medsælge ladepunktet.

Bestemmelsen er begrundet i, at den eksklusive parkeringsplads er tilknyttet andelsboligen ved vedtægterne. Det betyder, at parkeringspladsen ikke uden andelshaverens samtykke kan tages fra den til enhver tid værende andelshaver af den konkrete andelsbolig. Et krav om, at andelshaveren skulle reetablere ved fraflytning, ville derfor forskyde den retsstilling der er mellem andelshaveren og andelsboligforeningen ved dennes vedtægter. En sådan forskydning er ikke tiltænkt ved lovforslaget.

Bestemmelsen omhandler andelshavers reetableringspligt og sikkerhedsstillelse. Det må forventes, at alle andelsboligforeninger vil kræve sikkerhedsstillelse for andelshavers opsætning af et ladepunkt på fællesarealer, da omkostningerne til reetablering forventes at kunne være af større karakter. Det må samtidig forventes, at sikkerhedsstillelsens størrelse vil variere, alt efter lokalitet, operatør mv. Bestemmelsen tager ikke stilling til den beløbsmæssige størrelse på sikkerhedsstillelsen, der skal fastsættes skønsmæssigt.

Såfremt parterne ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse, kan andelshaver ikke opsætte ladepunktet, da sikkerhedsstillelsens erlæggelse er en betingelse herfor, jf. stk. 3. Det kan medføre, at der vil være tvister vedrørende sikkerhedsstillelsens størrelse.

Bestemmelsen gør samtidig, at en andelshaver, der har tillagt en eksklusiv parkeringsret til en specifik parkeringsplads i vedtægterne, ikke skal reetablere ved fraflytning. Andelshavers investering i forbindelse med opsætningen af ladepunkter kan derfor medsælges som en forbedring til den kommende andelshaver.

Den foreslåede § 7 l indeholde de situationer, hvor en andelsboligforening kan nægte opsætningen af ladepunkter.

Bestemmelsens *stk. 1* omhandler en generel mulighed for, at andelsboligforeningen uden yderligere begrundelse, kan nægte opsætning af ladepunkt, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfrednings. Bestemmelsen indeholder derimod ikke en pligt for andelsboligforeningen til at nægte opsætningen, idet forholdet mellem andelsboligforeningen og fredningsmyndighederne som udgangspunkt er lejer er uvedkommende. Såfremt ejerforeningen tillader opsætning af et ladepunkt selvom ejendommen er fredet, kan andelsboligforeningen ikke senere opsige eller ophæve denne del af aftalen med den konsekvens, at andelshaveren skal nedtage ladepunktet, uden at andelsboligforeningen ikke kan ifalde et erstatningsansvar overfor ejeren.

Ved andelsboligforeningen i bestemmelsen menes generalforsamlingen og ikke bestyrelsen.

Bestemmelsens *stk. 2* omhandler de situationer, hvor udlejer kan nægte opsætningen af et ladepunkt af andre årsager en bygningsfredning. Udlejers mulighed for at nægte opsætningen er begrænset til de situationer, hvor årsagen er objektiv og med en klar tilknytning til bygningen eller grundarealet. Af bestemmelsen fremgår det, at udlejer kan nægte opsætningen, som følge af arkitektoniske forhold, hvorved der tages sigte på de ejendomme, der er bevaringsværdige, og hvor en opsætning, underordnet placering på ejendommen, ville kunne ændre bevaringsværdien. Af bestemmelsen fremgår endvidere, at udlejer kan nægte opsætningen som følge af byggetekniske forhold på ejendommen, hvilket kunne være i den situation, hvor ejendommens statik eller brandmæssige forhold ville blive svækket som følge af opsætningen af opsætningen af ladepunktet.

UDKAST

Ved andelsboligforening i bestemmelsen menes generalforsamlingen og ikke bestyrelsen.

Bestemmelsen omhandler de få situationer, hvor en andelsboligforening kan nægte opsætningen af et ladepunkt. Undtagelserne er begrænset, og det er ikke tiltænkt, at andelsboligforeningen skal have en udvidet mulighed for at kunne nægte opsætningen af ladepunkter. Såfremt andelsboligforeningen påberåber sig undtagelsesbestemmelsen, og såfremt andelshaver ikke mener, at denne finder anvendelse i den konkrete situation, kan uenigheden indbringes for domstolene.

Til § 5

Det foreslås, at loven skal træde i kraft den 1. januar 2026.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje som ændret ved lov nr. 1311 af 27. september 2022, lov nr. 482 af 12. maj 2023, lov nr. 1790 af 28. december 2023 og lov nr. 1793 af 28. december 2023 foretages følgende ændringer:</p>
	<p>1. Efter § 144 indsættes overskriften:</p> <p style="padding-left: 40px;">»Lejers ret til opsætning af ladepunkt til eldrevenet køretøj«</p> <p style="padding-left: 40px;">§ 144 a. Såfremt lejer har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejers lejekontrakten, og denne er placeret på ejendommen, har lejeren ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 144 d.</p> <p style="padding-left: 40px;">Stk. 2. Omkostninger til opsætning og reetablering afholdes af lejeren. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af lejer.</p> <p style="padding-left: 40px;">Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.</p>

	<p>§ 144 b. Såfremt lejereren i henhold til lejekontrakten har en generel rettighed til at anvende parkeringsplads, der ikke er specifik eller eksklusiv, og som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, jf. §§ 8 og 9, har lejereren ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af udlejer, jf. dog stk. 4 og § 144 d. Etableringen af ladepunktet medfører ikke, at lejereren opnår en eksklusiv brugsret til parkeringspladsen eller ladepunktet.</p> <p>Stk. 2. Den lejer, der udnytter retten i henhold til stk. 1, afholder samtlige omkostninger til opsætningen af et ikke-eksklusivt ladepunkt og reetablering af ladepunktet. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af lejer.</p> <p>Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.</p> <p>Stk. 4. Udlejeren kan nægte opsætning af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladserne på parkeringsarealet.</p>
--	---

	<p>§ 144 c. Et opsat ladepunkt i henhold til §§ 144 a og 144 b er omfattet af lejers reetableringspligt, hvorfor lejer sikrer reetablering ved fraflytning fra lejemålet, såfremt der ikke træffes anden aftale mellem lejer og udlejer.</p> <p>Stk. 2. Udlejer er berettiget til at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse for reetableringen, jf. stk. 1. Udlejer kan vælge, om sikkerhedsstillelsen skal stilles kontant, ved garanti eller på anden måde.</p> <p>Stk. 3. Sikkerhedsstillelsen, jf. stk. 2, skal være stillet, inden opsætningen påbegyndes.</p> <p>§ 144 d. Udlejer kan nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.</p> <p>Stk. 2. Udlejer kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller som følge af øvrige objektive årsager ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.«</p>
<p>§ 147, stk. 1. Tvister om lejerens rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel afgøres af huslejenævnet.</p>	<p>2. I § 147, stk. 1 ændres »efter dette kapitel« til: »efter §§ 141-144 og § 148«.</p>
<p>§ 148. §§ 142 og 143, § 144 stk. 2, 2. pkt., og §§ 145 og 146 kan ikke</p>	<p>3. I § 148, ændres »§§ 142 og 143, § 144 stk. 2, 2. pkt., og §§ 145 og 146« til: »§§ 142 og 143, § 144 stk.</p>

UDKAST

<p>fraviges til skade for lejereren, jf. dog § 57 a, stk. 5, i lov om boligforhold.</p>	<p>2, 2. pkt., og §§ 144 a - 144 d, 145 og 146«.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>I lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019 om leje af almene boliger som ændret ved lov nr. 359 af 4. april 2020, lov nr. 1832 af 8. december 2020, lov nr. 2078 af 21. december 2020, lov nr. 529 af 2. marts 2021, lov nr. 1167 af 8. juni 2021, lov nr. 2157 af 27. november 2021, lov nr. 344 af 22. marts 2022, lov nr. 888 af 21. juni 2022, lov nr. 890 af 21. juni 2022, lov nr. 482 af 12. maj 2023, lov nr. 681 af 6. juni 2023, lov nr. 753 af 13. juni 2023, lov nr. 1793 af 28. december 2023 og lov nr. 681 af 11. juni 2024 foretages følgende ændringer:</p>
<p>§ 39. stk. 1. Lejereren har ret til at udføre forbedringer af boligen og ved fraflytning få økonomisk godtgørelse for de afholdte dokumenterede udgifter. Retten omfatter ikke hårde hvidevarer.</p>	<p>1. I § 39, <i>stk. 1, 2. pkt.</i> indsættes efter »hårde hvidevarer«: »og lade-punkter, jf. kapitel 8a.«</p>
	<p>2. Efter <i>kapitel 8</i> indsættes:</p> <p style="text-align: center;">»Kapitel 8 a</p> <p>Lejers ret til opsætning af lade-punkt til eldrevet køretøj</p> <p style="text-align: center;">»§ 42 a. Såfremt lejer har en eks-klusiv rettighed til en specifik par-keringsplads omfattet af lejers leje-kontrakt, og denne er placeret på ejendommen, har lejereren ret til at opsætte et ladepunkt på denne par-keringsplads, jf. dog § 42 d.</p>

	<p>Stk. 2. Omkostninger til opsætning og reetablering afholdes af lejer. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af lejer.</p> <p>Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.</p> <p>§ 42 b. Såfremt lejerer i henhold til lejekontrakten har en generel parkeringsret til en parkeringsplads, der ikke specifik eller eksklusiv, og som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, har lejerer ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af udlejer, jf. dog stk. 4 og § 42 d. Etableringen af ladepunktet medfører ikke, at lejerer opnår en eksklusiv brugsret til parkeringspladsen eller ladepunktet.</p> <p>Stk. 2. Den lejer, der udnytter retten i henhold til stk. 1, afholder samtlige omkostninger til opsætningen af et ikke-eksklusivt ladepunkt og reetablering af ladepunktet. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af</p>
--	--

	<p>opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af lejer.</p> <p>Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.</p> <p>Stk. 4. Udlejeren kan nægte opsætning af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladserne på parkeringsarealet.</p> <p>§ 42 c. Et opsat ladepunkt i henhold til §§ 42 a og 42 b er omfattet af lejers reetableringspligt, hvorfor lejer sikrer reetablering ved fraflytning fra lejemålet, såfremt der ikke træffes anden aftale mellem lejer og udlejer.</p> <p>Stk. 2. Udlejer er berettiget til at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse for reetableringen, jf. stk. 1. Udlejer kan vælge, om sikkerhedsstillelsen skal stilles kontant, ved garanti eller på anden måde.</p> <p>Stk. 3. Sikkerhedsstillelsen, jf. stk. 2, skal være stillet, inden opsætningen påbegyndes.</p> <p>§ 42 d. Udlejer kan nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.</p> <p>Stk. 2. Udlejer kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i</p>
--	---

	<p>øvrigt, eller som følge af øvrige objektive årsager ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.«</p>
	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>I lov nr. 908 af 18. juni 2020 om ejerlejligheder foretages følgende ændringer:</p>
	<p>1. Efter § 4 indsætte:</p> <p style="padding-left: 40px;">»§ 4 a. Såfremt ejeren af en ejerlejlighed har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads og denne er placeret på terræn eller i konstruktion, har ejeren ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 4d.</p> <p style="padding-left: 40px;">Stk. 2. Omkostninger til opsætning og eventuel efterfølgende reetablering afholdes af ejeren. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af ejeren.</p> <p style="padding-left: 40px;">Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en eventuel efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.</p> <p style="padding-left: 40px;">§ 4 b. Såfremt ejeren af en ejerlejlighed i henhold til ejerforeningens vedtægter eller ejendommens indretning har en generel parkeringsret til en parkeringsplads, der</p>

	<p>ikke er specifik eller eksklusiv, og som er beliggende på samme ejendom som ejerlejligheden, har ejeren en ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af ejerforeningens bestyrelse, jf. dog stk. 4 og § 4 d. Etableringen af ladepunktet medfører ikke, at ejeren opnår en eksklusiv brugsret til parkeringspladsen eller ladepunktet.</p> <p>Stk. 2. Den ejer, der udnytter retten i henhold til stk. 1, afholder samtlige omkostninger til opsætningen af et ikke-eksklusivt ladepunkt og reetablering af ladepunktet. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af ejeren.</p> <p>Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.</p> <p>Stk. 4. Ejerforeningen kan nægte opsætning af et ladepunkt, jf. stk. 1, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladserne på parkeringsarealet.</p> <p>§ 4 c. Et opsat ladepunkt i henhold til § § 4 a og 4 b skal reetableres ved ejerens fraflytning fra ejerforeningen, såfremt der ikke træffes anden aftale mellem ejeren og ejerforeningen.</p>
--	--

	<p>Stk. 2. Ejerforeningen er berettiget til at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse for reetableringen, jf. stk. 1. Ejerforeningen kan vælge, om sikkerhedsstillelsen skal stilles kontant, ved garanti eller på anden måde, jf. dog stk. 3.</p> <p>Stk. 3. Ejeren kan i alle situationer stille sikkerhedsstillelsen i henhold til stk. 2 ved, at ejeren lader tinglyse pant i ejerlejlighedens blad i tingbogen svarende til sikkerhedsstillelsens størrelse med ejerforeningen som kreditor. Udgifter til tinglysning afholdes af ejeren.</p> <p>Stk. 4. Sikkerhedsstillelsen, jf. stk. 2, skal være stillet, inden opsætningen påbegyndes.</p> <p>Stk. 5. Stk. 1-4 finder ikke anvendelse, hvis ejeren har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til ejerforeningens vedtægter.</p> <p>§ 4 d. Ejerforeningen kan nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.</p> <p>Stk. 2. Ejerforeningen kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller som følge af øvrige objektive årsager ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.«</p> <p>Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en</p>
--	--

UDKAST

	<p>efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.</p> <p>Stk. 4. Andelsboligforeningen kan nægte opsætning af et ladepunkt, jf. stk. 1, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladserne på parkeringsarealet.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>I lovbekendtgørelse nr. 1281 af 28. august 2020 om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, foretages følgende ændringer:</p>
	<p>1. Efter § 7 i indsættes:</p> <p>»§ 7 j. Såfremt andelshaveren i henhold til andelsbeviset eller anden aftale med andelsboligforeningen har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads, og denne er placeret på terræn eller i konstruktion, har andelshaveren ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 7 m.</p> <p>Stk. 2. Omkostninger til opsætning og reetablering afholdes af andelshaveren. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af andelshaveren.</p> <p>Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en</p>

	<p>efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.</p> <p>§ 7 k. Såfremt andelshaveren i henhold til andelsboligforeningens vedtægter eller ejendommens indretning har en generel parkeringsret til en parkeringsplads, der ikke er specifik eller eksklusiv, og som er beliggende på samme ejendom som andelsboligen, har andelshaveren en ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af ejerforeningens bestyrelse, jf. dog stk. 4 og § 7 m. Etableringen af ladepunktet medfører ikke, at andelshaveren opnår en eksklusiv brugsret til parkeringspladsen eller ladepunktet.</p> <p>Stk. 2. Den andelshaver, der udnytter retten i henhold til stk. 1, afholder samtlige omkostninger til opsætningen af et ikke-eksklusivt ladepunkt og reetablering af ladepunktet. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der iværksættes for gennemførelsen af opsætningen og reetableringen af ladepunktet, betales af andelshaveren.</p> <p>§ 7 l. Et opsat ladepunkt i henhold til §§ 7 j og 7 k skal reetablering ved andelshaverens fraflytning fra andelsboligforeningen, såfremt der ikke træffes anden aftale</p>
--	--

	<p>mellem andelshaver og andelsboligforeningen.</p> <p>Stk. 2. Andelsboligforeningen er berettiget til at kræve en rimelig sikkerhedsstillelse for reetableringen, jf. stk. 1. Andelsboligforeningen kan vælge, om sikkerhedsstillelsen skal stilles kontant, ved garanti eller på anden måde, jf. dog stk. 3.</p> <p>Stk. 3. Andelshaveren kan i alle situationer stille sikkerhedsstillelsen i henhold til stk. 2 ved, at andelshaveren lader tinglyse pant i andelsboligens blad i tingbogen svarende til sikkerhedsstillelsens størrelse med andelsboligforeningen som kreditor. Udgifter til tinglysning afholdes af andelshaveren.</p> <p>Stk. 4. Sikkerhedsstillelsen, jf. stk. 2, skal være stillet, inden op sætningen påbegyndes.</p> <p>Stk. 5. Stk. 1-4 finder ikke anvendelse, hvis andelshaveren har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.</p> <p>§ 7 m. Andelsboligforeningen kan nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven.</p> <p>Stk. 2. Andelsboligforeningen kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller som</p>
--	---

UDKAST

	følge af øvrige objektive årsager ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.«
	<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p style="text-align: center;">Loven træder i kraft den 1. januar 2026.</p>