

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Fra: fri@frinet.dk (fri@frinet.dk)
Titel: SV: [2025-2849] Høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)
E-mailtitel: SV: [2025-2849] Høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (SM Id nr.: 16961099)
Sendt: 11-06-2025 09:48

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

FRI takker for muligheden for at afgive høringssvar på ovenstående høring.

Vi har ingen bemærkninger til den, da den ikke direkte påvirker rammebetingelserne for rådgivende ingeniørvirksomheder.

Med venlig hilsen

Ulrik Ryssel Albertsen



Erhvervspolitisk Chef
Foreningen af Rådgivende Ingeniører

Fra: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
Sendt: 2. juni 2025 14:20
Til: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
Cc: Advokatsamfundet <postkasse@advokatsamfundet.dk>; abf@abf-rep.dk; AE - Arbejderbevægelsens Erhvervsråd <ae@ae.dk>; mail@arkitektforeningen.dk; atpe@atp-ejendomme.dk; mail@danskebyggefag.dk; bl@bl.dk; bosam@bosam.dk; bsf@bsf.dk; info@byggesoc.dk; info@bygherreforeningen.dk; info@danskeark.dk; mail@danskeadvokater.dk; dibyggeri@di.dk; info@greenpowerdenmark.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; Dansk Fjernvarmeforening <mail@danskfjernvarme.dk>; Danske Handicaporganisationer <dh@handicap.dk>; Info - Danske Lejere <info@danskelejere.dk>; Dansk Industri <di@di.dk>; dl@dklf.dk; Danske Regioner <Regioner@regioner.dk>; dsf@dsfnet.dk; kontakt@d-u.dk; duf@duf.dk; info@danske-aeldreraad.dk; dch@dch.dk; info@ejd.dk; pm@adv-martinelli.dk; 'mail@finansdanmark.dk' <mail@finansdanmark.dk>; fdr@fdr.dk; Foreningen af Rådgivende Ingeniører <fri@frinet.dk>; info@frembo.dk; 'fsr@fsr.dk' <fsr@fsr.dk>; fp@fogp.dk; gi@gi.dk; Hans Henrik Edlund <hhe@law.au.dk>; 'smv@smvdanmark.dk' <smv@smvdanmark.dk>; kunde@kommunekredit.dk; KL <kl@kl.dk>; pj@kollegiekontoret.dk; bdo@bdo.dk; lbf@lbf.dk; mail@landdistrikterne.dk; mail@bygogland.dk; Ældre Sagen <aeldresagen@aeldresagen.dk>; llo@llo.dk; info@ok-fonden.dk; realdania@realdania.dk; dnir@siri.dk; Rådet for Socialt Udsatte <post@udsatte.dk>; Selveje Danmark <kontakt@selveje.dk>; build@build.aau.dk; kbh@sbsby.dk; kontakt@gardemiljo.dk; vive@vive.dk; ejl@ejl.dk; 'fbr@fbr.dk' <fbr@fbr.dk>; sekretariat@historiskehuse.dk; de@de.dk
Emne: [2025-2849] Høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (SM Id nr.: 16961099)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om ejerlejligheder og lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj).

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **fredag den 25. juli 2025**.

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm

Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Telefon: 33 92 93 00

www.sm.dk

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Fra: Bent Vistisen (bevi@danskebank.dk)
Titel: RE: Kommentar vedr. udkast 2025-2849
E-mailtitel: RE: Kommentar vedr. udkast 2025-2849 (SM Id nr.: 23284180)
Sendt: 30-06-2025 07:33

Høringssvar er indgivet som privat person.

Med venlig hilsen / Kind regards

Bent Vistisen
Kildehøj 1
5500 Middelfart

From: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>
Sent: 30. juni 2025 07:17
To: Bent Vistisen <bevi@danskebank.dk>
Subject: Sv: Kommentar vedr. udkast 2025-2849 (SM Id nr.: 23284180)

Kære Bent Vistisen

Ministeriet har modtaget dit høringsvar.

For en god ordens skyld bedes du oplyse, om dit høringssvar er indgivet af dig privat eller af Danske Bank A/S?

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm
Chefkonsulent
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53

Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon: 33 92 93 00
www.sm.dk

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Til: Hovedpostkassen (post@sm.dk)
Fra: Bent Vistisen (bevi@danskebank.dk)
Titel: Kommentar vedr. udkast 2025-2849
Sendt: 26-06-2025 11:14

Jeg synes det er et rigtig godt initiativ at gøre det simplere for beboere uden egen matrikel at etablere elbil lade faciliteter.

Samtidig synes jeg også det vil være rigtig godt at bakke op med offentlige støtte puljer, dog mener jeg at det skal være et ufravigeligt krav for at opnå offentlig støtte, at ladefaciliteterne kan benyttes af alle på ensartede vilkår og uden krav om hverken abonnement eller speciel app. Altså, skal direkte betaling pr. kWh. med f.eks. kreditkort og mobile pay være den eneste betalingsmetode.

Aktuel pris/kWh skal desuden vises inden opladning påbegyndes.

Som mangeårig elbilist, ærgrer det mig at det danske lade marked er gjort unødigt kompliceret og uigennemskueligt – derfor ser jeg dette lovudkast som en mulig løftestang til at implementere simplificeringer der i forbrugernes interesse vil sikre åben og gennemskuelig konkurrence – og som i mine øjne burde være generel standard for markedet.

Med Venlig Hilsen
Bent Vistisen
Tlf. 2490 6575

Danske Bank A/S CVR-nr. 61126228 – København

Denne mail kan indeholde fortrolig information. Har du modtaget mailen ved en fejl, beder vi dig derfor informere afsender om fejlen – og efterfølgende slette mailen i dit system uden at videresende eller kopiere den. Selv om mailen og vedhæftede bilag efter vores overbevisning er fri for virus og andre fejl, som kan påvirke computeren eller it-systemet, hvor den modtages og læses, åbnes den på modtagerens eget ansvar. Vi påtager os ikke noget ansvar for tab og skade, som er opstået i forbindelse med at modtage og bruge mailen.

Please note that this message may contain confidential information. If you have received this message by mistake, please inform the sender of the mistake, then delete the message from your system without making, distributing or retaining any copies of it. Although we believe that the message and any attachments are free from viruses and other errors that might affect the computer or IT system where it is received and read, the recipient opens the message at his or her own risk. We assume no responsibility for any loss or damage arising from the receipt or use of this message.

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Cc: Helle Juhler-Verdoner (HEJV@DI.DK)
Fra: Jakob Halkjær Kristensen (JAKR@DI.DK)
Titel: DI Ejendoms høringssvar vedr. ret til etablering af ladepunkter
Sendt: 27-06-2025 13:58
Bilag: DI Ejendoms høringssvar vedr ladepunkter.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

På vegne af Branchechef Helle Juhler-Verdoner fremsendes DI Ejendoms høringssvar over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj).

Med venlig hilsen

Jakob Halkjær Kristensen

Chefkonsulent

DI Ejendom

+4533774803

+4552132322 (Mobil)

jakr@di.dk

di.dk



Dansk Industri

Læs, hvordan DI behandler og beskytter
persondata i [DI's Privatlivspolitik](#)

Social- og Boligministeriet

Att. Sune Nyvang Blohm

Høringssvar vedr. udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

Dansk Industri takker indledningsvist for muligheden for afgive høringssvar på ovenfor nævnte udkast til lovændring. DI Ejendom har en række bemærkninger til høringen:

Generelle bemærkninger

Generelt finder DI Ejendom, at der er behov for en præcisering af, at lejer/ejer/andelshaver er objektivt ansvarlig for opsætning, ledningsarbejder, reetablering mv.

Det bør også præciseres, at løbende vedligeholdelse og udbedring af eventuelle skader, skal afholdes af den pågældende lejer/ejer/andelshaver. Fx hvis naboen kører ind i en ladestander, så skal det ikke ende med at blive udlejers/foreningens problem eller påvirke ejendommens forsikring.

Lejelovens § 17

For så vidt angår lejeloven finder DI Ejendom, at det er hensigtsmæssigt for både lejer og udlejer/ejer af ejendommen, at de nye rettigheder jf. nærværende lovforslag, også er omfattet af lejelovens § 17, efter hvilken lejers rettigheder er sikret uden tinglysning. DI Ejendom opfordrer til, at det overvejes, om sikkerhedsstillelsen for etablering af ladepunkt bør fremgå i oplistningen i lejelovens § 17, stk. 1.

Sikkerhedsstillelse over for ejerforeninger

For så vidt angår sikkerhedsstillelse over for ejerforeninger finder DI Ejendom, at det er væsentligt, at den sikkerhed man stiller, er noget værd. På denne baggrund bør det præciseres, at pantesikkerheden som ejeren kan tilbyde i sin ejerlejlighed, er sikret ved første- eller andenprioritets panteret, og ligge forud for ejers realkredit- og banklån. Alternativt risikerer ejerforeningen, at pantet ikke har den tilstrækkelige værdi. Kan det ikke ske, må lejer stille sikkerheden kontant eller ved bankgaranti.

Sikkerhedsstillelse efter § 4c, stk. 5 (ejerlejlighedsloven) og § 71, stk. 5 (andelsboligloven)

DI Ejendom finder ikke, at man som ejer/andelshaver skal være undtaget sikkerhedsstillelse, hvis man etablerer ladepunkt efter foreningens vedtægter. Vi foreslår derfor, at stk. 5 i de to foreslåede bestemmelser ændres, så det udelukkende er stk. 1 der undtages fra den generelle regel. Stk. 5. vil skulle derfor skulle affattes som følger:

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

Alene det, at ejer/andelshaver fx skal sørge for ekstra el-kapacitet, grave i belægning og evt. montere ladeboks på en facade kan føre til skader på foreningen, som denne gerne vil kunne rejse krav mod ejer/andelshaver om. Det kendes fra andre tilfælde, fx hvor en ejer/andelshaver ønsker at lave åbning i en bærende væg. Der vil foreningen i nogle tilfælde stille krav om en sikkerhedsstillelse, som kan benyttes, hvis ejer/andelshaver ikke får arbejderne udført korrekt.

DI Ejendom mener, at det er hensigtsmæssigt, at ladestandere i dette tilfælde ikke skal reetableres. Vi finder dog, at krav om sikkerhedsstillelse fortsat skal gælde.

Lejelovens § 144 d, 2 (ændring af lejelovens § 147, stk. 1)

Umiddelbart synes der, at have sneget sig en fejl ind, idet DI Ejendom finder, at bestemmelsen skal affattes på følgende måde, således at huslejenævnet fortsat kan træffe afgørelser i sager vedr. lejelovens § 145-146:

I § 147, stk. 1, ændres »efter dette kapitel« til: »efter §§ 141-144 og §§ 145-146«.

DI Ejendom står til rådighed for uddybning af det nævnte.

Med venlig hilsen

Helle Juhler-Verdoner
Branchechef
DI Ejendom

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Fra: Allan Skytte Christensen (asc@mobility.dk)
Titel: Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til ældre køretøj)
Sendt: 02-07-2025 13:24
Bilag: Høringssvar laderet ved etagebyggeri.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune Nyvang Blohm,

Vi, Mobility Denmark, vil gerne afgive høringssvar, selvom vi ikke er på høringslisten. Høringssvaret er vedhæftet.

Mobility Denmark (tidligere De Danske Bilimportører) varetager interesserne for både bilimportører, ladeoperatører, leasingselskaber og delebilsvirksomheder.

Vi ønsker fremadrettet at være på høringslisten i forbindelse med lignende høringer.

Med venlig hilsen

Allan Skytte Christensen
Chefkonsulent

MOBILITY DENMARK

Telefon +45 28 40 98 44
E-mail asc@mobility.dk

Mobility Denmark | Rådhuspladsen 16 | DK-1550 København V | CVR: 67794117 | www.mobility.dk

Høringssvar: Udkast til lov om ændring af lejeloven, almenloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

Mobility Denmark støtter op om lovændringen, der giver lejere ret (laderet) til at få opsat ladepunkter ved parkeringspladser i boligforeninger. Manglende ladepunkter ved etagebyggeri er en stor barriere i forbindelse med den nødvendige elektrificering af bilparken. Derfor er lovændringen essentiel for at sikre de juridiske rettigheder for de kommende elbilister, der bor i etagebyggeri med tilhørende parkeringspladser.

Vi frygter dog, at der i praksis bliver etableret meget få ladepunkter, da lejeren selv skal afholde alle omkostningerne i forbindelse med etableringen af ladepunktet. Derfor kan lovændringen ikke stå alene, men bør suppleres af offentlige tilskud eller støttepuljer til etablering af ladepunkter. Tidligere puljer har afdækket stor interesse blandt boligforeninger for at etablere ladepunkter, når der følger støttekroner med.

Det er også værd at bemærke, at ladeoperatører ifølge forbrugeraftaleloven maksimalt kan binde forbrugeren til en aftale i seks måneder. Derfor har ladeoperatøren ikke muligheden for at påtage sig investeringsomkostningen i forbindelse med etablering af ladepunktet. Det understreger behovet for statslige støttepuljer.

Støttepuljer forventes at være forudsætningen for, at der kommer ladeinfrastruktur op i offentligt eller semioffentligt rum ved etagebyggeri. De vil i højere grad være drevet af behov frem for de mekaniske krav, der er i ladestanderbekendtgørelsen. Den reviderede ladestanderbekendtgørelse forventes at have skærpede krav til forberedelse og etablering af ladepunkter for både eksisterende byggeri og nybyg. Det er vigtigt i den forbindelse, at alle ladepunkter, der opsættes på baggrund af laderetten, tæller med i kravene til opfyldelsen af ladestanderbekendtgørelsen for en bebyggelse.

Det er desuden unødvendigt at sløjfe et ladepunkt og reetablere situationen før ladepunktet på lejerens regning. Det er et EU-krav, at der kun må sælges nye biler fra 2035, der ikke udleder CO₂ overhovedet (nulemissionsbiler). Derfor bliver alle biler ad åre elektrificeret. Og derfor vil værdien af bebyggelsen kun stige i takt med, at der kommer flere ladepunkter. Af samme grund er det problematisk, at lejeren er forpligtet til at finansiere reetablering efter endt lejeperiode. Det bør, både praktisk og juridisk løses ved at foreningen enten midlertidigt eller permanent overtager ladepunktet fra den tidligere lejer, indtil ladepunktet overtages af en ny lejer.

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Cc: Henriette Mygind Krempel (hmk@bsf.dk)
Fra: Hanne Sørensen (HAS@bsf.dk)
Titel: 2025-2849 Byggeskadefondens høringssvar lov om leje, almene boliger mv. (ladestandere)
Sendt: 07-07-2025 08:45

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Social- og Boligministeriet

Byggeskadefonden har modtaget udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om ejerlejligheder og lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) i høring.

Fonden har ingen bemærkninger.

Hanne Sørensen

Juridisk konsulent

3376 2154 · 5373 1515 · has@bsf.dk

Byggeskadefonden

Studiestræde 50

1554 København V

3376 2000 · bsf@bsf.dk · <https://www.bsf.dk>

 **BYGGESKADEFONDEN**

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)

Fra: Ilyas Dogru (IDO@fdm.dk)

Titel: Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven...

Sendt: 10-07-2025 09:29

Bilag: Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj).pdf;

Til rette vedkommende

Hermed FDMs bemærkninger til udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj).

Venlig hilsen

Ilyas Dogru
Chefkonsulent



T: +45 45 27 07 12
M: +45 51154944
IDO@fdm.dk · fdm.dk
Firskovvej 32
2800 Kgs. Lyngby



Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

26-06-2025

Dir. tlf.
+45 45 27 07 12

E-Mail
ido@fdm.dk

Sagsnr.
S25-7938

Ref: IDO

Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

Hermed fremsendes FDM's bemærkninger til ovennævnte høring.

Skiftet til elbil giver anledning til ekstra overvejelser for mange herunder ikke mindst, hvordan bilen kan oplades. Adgang til opladning – eller rettere manglen på adgang til opladning – bliver hurtigt en "showstopper" for skiftet til elbil.

FDM har derfor længe været fortalende for en lovsikret ret til at lade, så det lokale beboerdemokrati ikke kan stille sig i vejen for etablering af lademuligheder, medmindre der er saglige grunde for det modsatte. Det handler for FDM ikke om at tvinge sine naboer til at betale, men alene at de ikke skal kunne hindre opsætningen af ladere.

Derfor kan FDM kun bifalde intentionen og indholdet i nærværende udkast til lovforslag, der netop vil sikre, at det bliver lettere for beboere i private lejemål, i almene boligafdelinger og i ejerforeningen at få etableret den altafgørende mulighed for at oplade.

Reetablering

I udkastet er anført, at lejer/andelshaver/ejerlejlighedsejer skal afholde omkostning til evt. reetablering.

En sådan reetablering kan efter omstændighederne blive uforholdsmæssig dyr for den enkelte og i sig selv afholde lejer/andelshaver/ejerlejlighedshaver fra at erhverve sig en elbil.

Det synes da heller ikke rimeligt, at reetableringsudgiften skal afholdes af den enkelte, når den økonomiske og attraktionsmæssige værdi af ejendommen alt andet lige må antages at stige.

Det kan næppe være en udfordring at finde en ny lejer/ejer med elbil, når der forventes 1 million elbiler allerede i 2028.

Firskovvej 32
Postboks 500
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. +45 70 13 30 40

CVR nr. 10 37 67 18

fdm@fdm.dk
www.fdm.dk



FDM ser gerne, at kravet om betaling reetablering ved fraflytning bortfalder, bl.a. også fordi det næppe er forventeligt, at fx en lejer i en almen bolig har disse midler.

FDM skal desuden gøre opmærksom på, at hvis ladeoperatøren indgår aftale med ejer/andelshaver/lejer på vilkår som er gældende i Forbrugeraftaleloven, må ladeoperatøren maks. binde forbrugeren i 6 måneder, hvilket mindsker ladeoperatørens interesse for at stå for etablering. Derfor ser FDM en støttepulje helt essentielt.

Krav om brug af operatør

Flere steder i udkastet er nævnt, at ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en eventuel efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.

Hvor dette efter omstændighederne kan give mening i fleste tilfælde, når strømmen til ladepunktet skal trækkes fra ejendommens fælles strømforsyning, synes det ikke at give mening, når strømmen kan trækkes fra den enkelte, konkrete lejlighed. I flere tilfælde – fx hvis den konkrete bolig har reduceret elafgift som følge af elvarme – vil det være unødigt dyrt at skulle lade en (lade)operatør stå for ladeboksen. Der vil det typisk i langt højere grad kunne svare sig at erhverve egen ladeboks og lade denne installere af en autoriseret elektriker.

Hvis formålet med disse bestemmelser er at sikre, at lejer/andelshaver/ejerlejlighedsejer ikke selv installerer ladeboksen ulovligt, bør det være bestemmelsernes indhold, at der som minimum skal benyttes en autoriseret elektriker. Brugen af begrebet "operatør" medfører andre og efter omstændighederne dyrere løsninger.

Støttemidler

I forlængelse heraf vil FDM dog opfordre til, at lovforslaget suppleres med indførslen af en støtteordning, da beboerforeninger, der laver fælles ladeløsninger, bør støttes økonomisk i form af medfinansiering. Det er meget dyrt at få etableret ladere på fælles p-pladser, og i Danmark har vi erfaring med, at de tidligere støtteordninger til private fælles ladestandere har været meget populære og nyttige.

Med venlig hilsen

Ilyas Dogru
Chefkonsulent

Firskovvej 32
Postboks 500
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. +45 70 13 30 40

CVR nr. 10 37 67 18

fdm@fdm.dk
www.fdm.dk

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Cc: Jan Hansen (jh@abf-rep.dk)
Fra: Anne Kristensen (ak@abf-rep.dk)
Titel: SV: [2025-2849] Høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (SM Id nr.: 16... CRM:0027717)
Sendt: 11-07-2025 16:46
Bilag: ABF høringssvar ret til ladepunkt.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Hermed fremsendes ABF's høringssvar vedrørende høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj).

Vores bemærkninger vedrører alene andelsboligforeningsloven.

Venlig hilsen

Anne Kristensen
Juridisk chef



ak@abf-rep.dk

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation
Vester Farimagsgade 1, 8. sal, 1606 København V
M: abf@abf-rep.dk / T: 33 86 28 30 / W: www.abf-rep.dk

----- Oprindelig meddelelse -----

Fra: snb@sm.dk;

Modtaget: Mon Jun 02 2025 14:22:09 GMT+0200 (Centraleuropæisk sommertid)

Til: snb@sm.dk;

Cc: Byggeskadefonden <bsf@bsf.dk>; BL - Danmarks Almene Boliger <bl@bl.dk>; Grundejernes Investeringsfond <gi@gi.dk>; Danmarks Lejerforeninger <dl@dklf.dk>; ABF sekretariatet <abf@abf-rep.dk>; EjendomDanmark <info@ejd.dk>; BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab <bdo@bdo.dk>; Dansk Ejendomsrådgiverforening <de@de.dk>; OK-Fonden <info@ok-fonden.dk>; BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab <bdo@bdo.dk>; Byggeskadefonden <bsf@bsf.dk>; BDO - Viborg, Faktura modtager <bdo@bdo.dk>; Reception <abf@abf-rep.dk>; sekretariat@historiskehuse.dk; fbr@fbr.dk; ejl@ejl.dk; vive@vive.dk; kontakt@gardemiljo.dk; kbh@sbsby.dk; build@build.aau.dk; kontakt@selveje.dk; post@udsatte.dk; dnir@siri.dk; realdania@realdania.dk; llo@llo.dk; aeldresagen@aeldresagen.dk; mail@bygogland.dk; mail@landdistrikterne.dk; lbf@lbf.dk; pj@kollegiekontoret.dk; kl@kl.dk; kunde@kommunekredit.dk; smv@smvdanmark.dk; hhe@law.au.dk; fp@fogp.dk; fsr@fsr.dk; info@frembo.dk; fri@frinet.dk; fdr@fdr.dk; mail@finansdanmark.dk; pm@adv-martinelli.dk; dch@dch.dk; info@danske-aeldreraad.dk; duf@duf.dk; kontakt@d-u.dk; dsf@dsfnet.dk; Regioner@regioner.dk; di@di.dk; info@danskelejere.dk; dh@handicap.dk; mail@danskfjernvarme.dk; hoeringssager@danskerhverv.dk; info@greenpowerdenmark.dk; dibyggeri@di.dk; mail@danskeadvokater.dk; info@danskeark.dk; info@bygherreforeningen.dk; info@byggesoc.dk; bosam@bosam.dk; mail@danskebyggefag.dk; atpe@atp-ejendomme.dk; mail@arkitektforeningen.dk; ae@ae.dk; postkasse@advokatsamfundet.dk;

Emne: [2025-2849] Høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet

køretøj) (SM Id nr.: 16961099)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om ejerlejligheder og lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj).

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **fredag den 25. juli 2025**.

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm

Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon: 33 92 93 00
www.sm.dk

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Social- og Boligministeriet
Att. Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm
snb@sm.dk

København, den 11. juli 2025

Sagsnr. 2025 - 2849: Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

Tak for fremsendte lovforslag i høring. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har alene bemærkninger til lovforslagets § 4 om ændring af andelsboligforeningsloven.

Indledningsvis bemærkes, at det er positivt, at det fremhæves, at lovændringen ikke giver en andelshaver en ret til at disponere over et parkeringsareal i anden hverken faktisk eller retlig forstand, end opsætningen af ladepunktet i sig selv, samt at lovændringen ikke ændrer på forholdet mellem andelshaver og andelsboligforening, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder.

Generelt

I bemærkningerne henvises flere steder til § 7 i - § 7 l, hvilket rettelig må være § 7 j - § 7 m. Det vanskeliggør læsningen, at der i bemærkningerne henvises til forkerte bestemmelser.

Der skrives flere steder "ejerforeningen", hvor der bør stå "andelsboligforeningen".

§ 7 j

I stk. 1 mangler der et eller flere ord, hvor det antages, at det er meningen, at der skal stå noget tilsvarende som i § 7 k, hvor det er klarlagt, at parkeringspladsen skal være beliggende på samme ejendom som andelsboligen.

I stk. 2 bør det præciseres, at andelshaver ikke alene har ansvaret for opsætning og reetablering, men også løbende vedligeholdelse, herunder ved skader på ladepunktet. Der bør også fremgå krav om, at andelshaver betaler for forsikring af ladepunktet.

I stk. 3 er der fastsat krav til, at etablering og evt. reetablering af ladepunkter skal udføres af en operatør heraf. Dette er uddybet i bemærkningerne til at være en virksomhed, der arbejder med ladepunkter. Det bør præciseres, at der skal være tale om en autoriseret elektriker i forhold til elarbejdet.

§ 7 k

I stk. 1 står der ejerforeningens bestyrelse, selvom der er tale om andelsboligforeningsloven.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



Det bør fremgå, at der skal være tale om en ladestander, og at andelshaver ikke kan kræve at etablere et væghængt ladepunkt, medmindre det er efter aftale med andelsboligforeningen.

I stk. 2 bør det præciseres, at andelshaver ikke alene har ansvaret for opsætning og reetablering, men også løbende vedligeholdelse, herunder ved skader på ladepunktet. Der bør også fremgå krav om, at andelshaver betaler for forsikring af ladepunktet.

Det fremgår af bemærkningerne til § 7 j, at andelsboligforeningen ikke kan bestemme, hvilken operatør, andelshaveren skal benytte, samt at kravet om at benytte en operatør ikke gælder følgearbejder over jord, fx fjernelse og reetablering af asfalt, fliser, beplantning og lignende. Disse bemærkninger er ikke gentaget under § 7 k, men det fremgår af heraf, at kravet om brug af en operatør kun gælder selve elarbejdet over og under jord, og arbejdet med etablering af ladepunktet over jord. Det antages derfor, at forslaget til § 7 k ikke begrænser andelshaverne i selv at udføre følgearbejder, selvom der er tale om arbejder på andelsboligforeningens fællesområde. Det er ikke rimeligt, at en andelsboligforening skal tåle, at en andelshaver selv udfører disse følgearbejder uden særlige forudsætninger herfor.

Andelsboligforeningen bør i øvrigt kunne kræve, at der anvendes samme operatør, hvis der er mulighed for flere ladepunkter på en fælles parkeringsplads, så foreningen ikke skal tåle, at den fælles parkeringsplads skal have forskellige typer ladepunkter.

Af bemærkningerne til § 7 k, stk. 4 fremgår, at andelsboligforeningen kan nægte yderligere ladepunkter, hvis der i forvejen er ladepunkter til ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser, eller hvis der er planlagt samme antal ladepunkter. Det bør her præciseres, hvad der skal forstås ved, at ladepunkterne er planlagt, herunder om det blot kræver en generalforsamlingsbeslutning eller om arbejdet skal være bestilt.

§ 7 l

Sammenhængen mellem stk. 1 og stk. 5 fremstår usikker. Af stk. 1 fremgår en pligt til at reetablere ved fraflytning med henvisning til både § 7 j og § 7 k, men i stk. 5 undtages andelshavers ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads, hvilket er anvendelsesområdet for § 7 j. Hvad er i så fald anvendelsesområdet for stk. 1-4 i relation til § 7 j?

Af stk. 3 fremgår, at andelshaver har ret til at vælge at stille sikkerhed ved at tinglyse pant i andelsboligbogen. En sådan sikkerhedsstillelse kan være værdiløs, hvis andelsboligen er overbelånt, hvorfor dette ikke bør være en ret for andelshaver.

Af stk. 5 fremgår, at stk. 1-4 ikke finder anvendelse, hvis andelshaveren har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til andelsboligforeningens vedtægter. Det fremgår hverken af ministeriets egen normalvedtægt eller ABF's standardvedtægter, om en andelshaver har en eksklusiv parkeringsplads, men vil nærmere følge af en overdragelsesaftale eller en boligaftale. Henvisningen til vedtægterne synes derfor ikke hensigtsmæssig.

§ 7 m

Det fremgår af bemærkningerne, at ved andelsboligforeningen i bestemmelsen menes generalforsamlingen og ikke bestyrelsen. Det er dog bestyrelsen, der har en anvisningsret i henhold til den foreslåede § 7 k, og det vil være hensigtsmæssigt, at også bestyrelsen som foreningens daglige ledelse kan afvise i henhold til § 7 m. Beslutningen vil under alle omstændigheder kunne påklages til generalforsamlingen som foreningens øverste

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



myndighed. Fastholdes det, at der skal være tale om generalforsamlingen, opstår problemstillingen om, hvorvidt bestyrelsen ved et ønske om afvisning skal indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, og i givet fald inden for hvilken tidshorisont.

Det bør fremgå af bemærkningerne, hvem der kan afgøre, om opsætning af et ladepunkt er i strid med bevaringsværdighed, fx om der skal søges hos Slots- og Kulturstyrelsen. Det bør også fremgå, om der skal anvendes en statiker eller en rådgivende ingeniør i forhold til at afgøre, om ejendommens statik eller brandmæssige forhold bliver svækket, og i så fald, at denne udgift skal afholdes af andelshaver.

Med venlig hilsen

Anne Kristensen
Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

abf@abf-rep.dk
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Fra: mel@bl.dk (mel@bl.dk)
Titel: Høringssvar - BL - Danmarks Almene Boliger - Høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)
Sendt: 17-07-2025 16:16
Bilag: 20250704 - Høringssvar - Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven almenlejeloven ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Social- og Boligministeriet

Vedlagt fremsendes BL – Danmarks Almene Boligers høringssvar til 'Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj).

Med venlig hilsen

Mette Nørgaard Larsen / Juridisk konsulent

Direkte: +45 3376 2038
Mobil: +45 5373 1559
E-mail: mel@bl.dk



Vi er Danmarks Almene Boliger. Vi samler landets almene boligorganisationer, der tilsammen huser en million mennesker. Landets almene boliger er non-profit og for alle. Besøg os på **bl.dk**, **Instagram** og **LinkedIn**.

København, den 17. juli 2025

Høringssvar – Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

BL – Danmarks Almene Boliger har den 2. juni 2025 modtaget høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj).

BL har følgende bemærkninger til høringen:

Overordnede bemærkninger

BL støtter intentionen om at øge mulighederne for opladning af eldrevne køretøjer i boligområder, herunder i almene boliger. Lovforslaget understøtter den grønne omstilling og skal ses i lyset af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275, artikel 14, stk. 8. Det fremsatte forslag synes dog at gå videre end direktivets krav ved at give lejere en ubetinget ret til at etablere ladepunkter, også på fælles parkeringsarealer.

Forslaget er således et brud med det grundlæggende beboerdemokratiske princip, hvor det er fællesskabet, der træffer beslutninger om brug af fællesarealer - herunder parkeringspladser. Organisationsbestyrelsens ansvar for planlægning og prioritering af driften i afdelingerne indskrænkes og forslaget risikerer at gøre det vanskeligt for boligorganisationer at etablere fremtidige kollektive løsninger.

Beboerdemokratiet

Det fremgår af § 42 b, at udlejer skal anvise en parkeringsplads, hvor ladepunktet kan etableres. Da det er afdelingen, som råder over fællesarealerne og afdelingsmødet skal godkende arbejder og aktiviteter i afdelingen, vil det være nødvendigt at indkalde til et ekstraordinært afdelingsmøde med henblik på at få afdelingsmødet til at udpege en placering.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at: *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.*

Her bør man være opmærksom på, at det er afdelingsmødet, der fastsætter regler og retningslinjer for brug af fællesarealerne, inkl. P-pladser. Parkeringspladser, hvor der er etableret ladepunkter, kan således alene forbeholdes opladning af elbiler, hvis afdelingsmødet beslutter det.

Tekniske og økonomiske bemærkninger

Det er uklart, hvordan "eldrevet køretøj" defineres, som angivet i overskriften kapitel 8a. Gælder reglerne også etablering af ladepunkter til elcykler og el-scootere?

Det bør præciseres, at lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af de ladepunkter, som er etableret jf. den foreslåede § 42 a og 42 b.

Det bør tydeliggøres, at de omkostninger, som lejereren skal bære jf. forslaget § 42 a, stk. 2 og § 42 b, stk. 2 omfatter tilkøb af ampere.

En 22 kWh ladestander skal bruge 32 ampere og være forsynet med selvstændige sikringsgrupper (2 x 16 ampere) og eget HPFI-relæ. Én ampere koster typisk mellem 1.300 – 1.500 kr. i tilslutningsafgift, hvis der skal tilkøbes mere kapacitet i ejendommen, dvs. mellem 41.600 kr. – 48.000 kr. pr. lader. Lovforslaget vil altså indebære ganske betydelige udgifter, som skal dækkes af alle lejere uanset, om de har et eldrevet køretøj eller ej, hvis ikke omkostningen til ekstra ampere skal bæres af den lejer, som vil etablere et ladepunkt.

Det kan heller ikke læses ud af lovforslaget, at en lejer, som ønsker at etablere ladepunkter jf. forslaget § 42 a og § 42 b, skulle have krav på at kunne anvende ejendommens evt. overskudskapacitet og herved trække strøm fra ejendommens eksisterende elnet. Hvis lejer havde krav på at anvende ejendommens overskudskapacitet, ville det betyde, at der ikke var noget til rådighed, når boligafdelingen selv ville etablere fælles ladepunkter på parkeringspladsen.

§ 42 c fastslår, at lejer som udgangspunkt skal reetablere ved fraflytning. Der kan imidlertid opstå en situation, hvor ladepunkterne må nedtages, fx i forbindelse med renovering af klimaskærm eller anlægsarbejder på parkeringspladsen. Også i de situationer, bør der være muligt for boligorganisationen at kræve ladepunktet nedtaget for lejers regning.

Det bør præciseres, at udlejer ingen forpligtelser har i forhold til drift, administration og vedligehold af ladepunkter, som er etableret efter § 42 a og § 42 b. Almenlejelovens § 24 omfatter således ikke disse ladepunkter.

Kontraktsvilkår

Når en lejer indgår en kontrakt med en udbyder, vil denne almindeligvis indeholde en række vilkår. Det kan eksempelvis være vilkår om uopsigelighed eller block-fee for ikke-eksklusive ladere, så laderen vil kunne udnyttes bedst muligt.

På et marked med så stærk konkurrence som dette, vil udbyderne udnytte muligheden for gode tilbud sendt direkte til lejerne. Her kan der være en bekymring for, at der kan blive indgået aftaler direkte med lejerne, der binder lejerne og stiller urimelige krav, som også kan være i strid med de i afdelingen vedtagne regler for brug af parkeringsarealerne.

Der er desuden risiko for opsætning af "skjult privat løsning", hvor en lejer f.eks. kan vælge en løsning med høj pris for andre og lav pris for sig selv. Det kan ske via operatøraftaler/software systemer, der ikke er gennemsigtige. Her kan der f.eks. nemt (og skjult) laves prisdifferentiering.

Det kan overvejes, om der bør være krav til den kontrakt, som lejer indgår med ladeoperatøren om opsætning af ladepunkter jf. § 42 a og b.

Fraflytning

Overdragelse af ladepunktet til udlejer, eller til en ny lejer bør være reguleret nærmere. Har en lejer eks. opsat ladepunkt og fraflytter eller sælger elbilen, er det et ressourcspild at kræve reetablering, hvis en anden lejer ønsker at overtage. Men hvis overdragelsen betyder, at reetablering ikke kan kræves af den nye lejer, jf. almenlejelovens § 25, stk. 3, vil konsekvensen

være, at boligorganisationerne kræver reetablering ved den første fraflytning, selvom den nye lejer ønsker at overtage ladepunktet. Det samme gør sig gældende, hvis overdragelse medfører, at udlejer skal overtage drift og vedligehold af ladepunktet, jf. almenlejelovens § 24.

Hvis reetablering skal med i fraflytningskravet, skal det så noteres i flytterapporten? Det er særligt relevant for ladepunkter, på fællesparkeringspladserne. Det vil give udfordringer, når lejer flytter i vinterhalvåret og det ikke er muligt at reetablere med det samme grundet f.eks. frostgrader. Det kan i så fald være svært at afregne inden for fraflytningsfristerne.

Mulighed for at nægte opsætning

BL foreslår, at det også er muligt for udlejer at afvise nyetablering af ladepunkter, hvis det strider imod lokalplan eller servitutter, eller hvis der allerede er opsat ladepunkter, som ikke udnyttes i særligt omfang, eller hvis der i forvejen planlægges etablering af ladepunkt.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Cc: Michael Mücke Jensen (mmj@drivkraftdanmark.dk), Jacob Stahl Otte (jso@drivkraftdanmark.dk)
Fra: Gent Grinvalds (gg@drivkraftdanmark.dk)
Titel: VS: Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)
Sendt: 18-07-2025 09:28

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.

Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Social- og Boligministeriet
Att. snb@sm.dk
Sagsnr. 2025-2849

Drivkraft Danmark takker for muligheden for at afgive høringssvar til udkastet til lovforslag om ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj.

Vi anerkender lovens formål om at fremme muligheden for hjemmeladning og derigennem bidrage til den grønne omstilling. Samtidig ønsker vi at fremhæve en række opmærksomhedspunkter, som bør adresseres for at sikre en balanceret og hensigtsmæssig implementering.

1. Tredjepartsmodeller og risiko for konkurrenceforvridning bør afklares

Lovforslagets bemærkninger (s. 24) fremhæver, at en lejer kan indgå aftale med en ladeoperatør, der helt eller delvist finansierer etableringen og/eller reetablering.

Dette åbner for modeller, hvor lejeren formelt initierer, men hvor løsningen i praksis etableres og drives af en operatør – eksempelvis som ikke-eksklusivt ladepunkt med adgang for andre beboere.

Det er uklart, hvem der i sådanne tilfælde har ansvar for adgang, drift og afregning – og om operatøren dermed reelt indgår en aftale med ejeren/foreningen. Derudover er det uklart, om lejer kan modtage betaling eller andre fordele fra operatøren, f.eks. ved opsætning på eksklusiv parkeringsplads.

Vi vurderer, at der er behov for:

- At præcisere, om aftalegrundlaget udelukkende skal være mellem beboer og udlejer/forening, eller om udlejer/forening kan vælge at indgå direkte aftale med operatøren, særligt ved ikke-eksklusive løsninger
- At tydeliggøre, hvordan retten til opsætning af ladepunkt ikke omgås eller udnyttes til etablering af kommerciel infrastruktur uden udbud eller ejerskabskontrol
- At afklare, om og i givet fald hvordan lejer må opnå økonomisk fordel ved opsætning af ladepunkt, fx ved betaling fra operatør for adgang til eksklusiv plads

2. Lovforslaget bør afspejle den offentlige ladeinfrastruktur – både AC og DC

Der er i dag udbredt adgang til offentligt tilgængelige AC- og DC-ladepunkter – bl.a. via udbud på offentlig vej og på offentlige eller kommercielle arealer.

Vi vurderer, at det bør fremgå tydeligere, at udlejer eller forening kan afvise en anmodning, hvis der allerede findes tilstrækkelig offentligt tilgængelig ladeinfrastruktur i nærområdet.

Lovforslaget tager i høj grad udgangspunkt i et mikroperspektiv, men der bør inddrages helhedsbe-tragtninger, så der ikke sker overetablering eller fortrængning af allerede fungerende løsninger.

3. Den individuelle ret bør afgrænses til AC-ladepunkter

Lovforslaget skelner ikke mellem AC- og DC-ladepunkter. Det skaber risiko for, at aktører kan bruge reglerne som adgangsvej til at etablere kommerciel DC-ladeinfrastruktur i attraktive områder – fx via enkeltpersoners anmodning.

Vi vurderer, at lovforslaget bør præcisere:

- at retten til etablering omfatter AC-ladepunkter, beregnet til almindelig hjemmeopladning
- at DC-ladere kun kan etableres efter særskilt aftale mellem operatør og udlejer/forening
- at der tages højde for netkrav, sikkerhed, plads og driftskompleksitet, som gør DC-løsninger uegnede som individuel rettighed

4. Samspillet med AFI-Forordningen

Ved ikke-eksklusive ladepunkter, som etableres og drives af en operatør, vil der kunne opstå overlap med kravene i AFIR-forordningen (EU 2023/1804), især artikel 5 og 20 om betalingsløsninger, ad hoc-adgang og datadistribution.

Vi anbefaler, at det præciseres, hvordan lovforslaget spiller sammen med disse krav, særligt:

- Hvilke ladepunkter på fællesareal vil være omfattet af AFI-Forordningen
- Hvem har forpligtelsen til at sikre åben adgang, live-data og pristransparens, hvis opsætningen initieres af en beboer men drives af en operatør

5. Tekniske og juridiske uklarheder bør adresseres

Lovforslaget rejser en række tekniske og praktiske spørgsmål, som bør afklares for at sikre, at udlejere og foreninger ikke pålægges urimelige byrder eller bliver involveret i uløste tvister.

Vi anbefaler, at følgende forhold uddybes i bemærkningerne eller vejledning:

- Hvem ejer tilslutningen og evt. forøget kapacitet ved netudvidelse?
- Kan udlejer/forening afvise, at beboer bruger den sidste rest strømkapacitet, hvis man ønsker at re-servere den til fx fællesarealer eller fremtidige installationer?
- Hvordan håndteres tilfælde, hvor ladepunktet ikke kan kobles på lejers egen måler?
- Hvem ejer en evt. separat måler, hvis netselskabet kræver en sådan for installation væk fra bygningens facade?
- Hvordan håndteres eventuel fraflytning, hvis der er foretaget investeringer i kapacitet, føringsveje eller måleropkobling?
- Hvilke rettigheder har lejeren til selv at administrere adgang og betaling, hvis ladepunktet gøres til-gængeligt for andre beboere?

6. Økonomiske støttepuljer er ikke nødvendige og kan skabe unødigt bureaukrati

Der har i debatten været forslag om at supplere lovforslaget med støttepuljer til etablering af ladepunkter i boligforeninger. Drivkraft Danmark vurderer ikke, at dette er nødvendigt. Markedet har i dag udviklet sig markant, og der findes allerede fleksible, kommercielle løsninger til boligforeninger – også hvor der ikke er individuel parkeringsplads. Ladeoperatørerne tilbyder både finansiering og drift, og vi vurderer, at de teknologiske og kommercielle løsninger kan imødekomme behovet uden behov for statslig støtte. Tidligere støtteordninger har haft værdi i opstartsfasen, men en ny støttepulje vil i denne sammenhæng risikere at skabe unødigt bureaukrati – både for boligforeninger, operatører og staten. Samtidig kan en støtteordning modvirke den markedsdrevne udvikling og risikere at understøtte mindre effektive løsninger.

Vi vurderer, at det er vigtigt, at lovgivningen understøtter fleksible løsninger – men samtidig giver klart ansvar og ejerskab, så udlejere og ejerforeninger ikke havner i en juridisk eller økonomisk mellemposition. Vi anbefaler derfor også, at lovforslaget gennemføres uden tilhørende økonomisk støtteordning.

Drivkraft Danmark står naturligvis til rådighed for en uddybning af ovenstående og deltager gerne i videre dialog om, hvordan hjemmeladning kan fremmes på en måde, der understøtter en effektiv, sikker og konkurrencedygtig ladeinfrastruktur.

Med venlig hilsen

Gent Grinvalds

Chefkonsulent for e-mobilitet

T: +45 3345 6513

M: +45 4880 7404

www.drivkraftdanmark.dk

<https://vioplader.dk/>



**Drivkraft
Danmark**

[Twitter](#) [LinkedIn](#)

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Fra: Mogens Dürr (md@ejd.dk)
Titel: Bemærkninger til udkast til lovforslag om ændring af lejeloven m.fl.
Sendt: 23-07-2025 12:54
Bilag: Endeligt høringssvar.pdf; Bilag 1 til høringssvar.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Social- og Boligministeriet

På vegne af EjendomDanmark fremsendes herved vores bemærkninger til udkast til lovforslag om ændring af lejeloven m.fl. Vores høringssvar består dels af selve høringssvaret, dels af et bilag til høringssvaret.

Skulle der i forlængelse af vores høringssvar være nogle spørgsmål eller kommentarer, er I som altid velkomne til at tage fat i os.

Venlig hilsen

Mogens Dürr
Senior chefkonsulent

T: 31 73 15 50
E: md@ejd.dk



EjendomDanmark | Vester Farimagsgade 41, 1606 København V | Jernbanegade 25, 1. sal, 6000 Kolding | Rådhuspladsen 3, 8000 Aarhus C | ejd.dk | E: info@ejd.dk | T: 33 12 03 30 | CVR 10 39 02 14



**EJENDOM
DANMARK**

Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1066 København K

23-07-2025

J.nr. 2025-2849

Politisk Seniorkonsulent
Mathias Green
+45 9340 3008
mag@ejd.dk

Bemærkninger til høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til ældre- vet køretøj)

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til høringen over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til ældre-
vet køretøj).

Først er anført vores overordnede bemærkninger til lovforslaget som helhed, hvorefter følger vores nærmere bemærkninger, til først delen der omhandler lov om leje, og dernæst vores bemærkninger til ejerlejlighedsloven samt andelsboligloven.

Overordnede bemærkninger

Opsætning af ladepunkter generelt

EjendomDanmark deler grundlæggende ambitionen om, at det skal mere tilgængeligt at anvende ladepunkter for landets elbilejere. Vi er enige i, at en stigende elektrificering af samfundet er en nødvendighed for at nå i mål med den grønne omstilling, og at bygningerne, og eventuelt ladestruktur i tilknytning til disse spiller en væsentlig rolle i at realisere ambitionen i både Klimalov og Prisaftalen. Det er således også i ejendomsejere og udlejerens interesse, at det løbende bliver nemmere og mere tilgængeligt at opsætte ladepunkter. Dette gøres allerede i dag særligt i forbindelse med anlægning af en ny parkeringsplads til nye beboelsesejendomme, eller i forbindelse med større renoveringsarbejde. Dette sikrer, at ressourceforbruget minimeres i forbindelse med etablering af ladepunkterne, da ny kabelføring ofte kan forudsætte omlægning af eksisterende installationer eller genbelægning af større parkeringsarealer.

Samtidig er EjendomDanmark bevidst om den danske forpligtigelse til at implementere det europæiske bygningsdirektiv i dansk lovgivning, og at dette ikke er valgfrit. Det er dog vores opfattelse, at det foreliggende lovforslag er en ganske

vidtgående fortolkning af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275, artikel 14, stk. 8. Det er således vores opfattelse, at der med dette lovforslag går videre end direktivet foreskriver ved i flere situationer at give lejerne/ejerne/andelshaverne en næsten ubetinget adgang til at etablere lade-punkter på fællesarealer, uden hensyntagen til ejendommens øvrige beboere eller erhvervslejere. Dette finder vi er en overimplementering af direktivets bestemmelser.

Det er EjendomDanmarks overordnede opfattelse, at det i mange henseender er klart mere hensigtsmæssigt, at etablering af opladningsmuligheder for el-biler m.v. i flere-bruger-ejendomme sker som kollektive løsninger, frem for i fragmenterede enkeltløsninger. Det skyldes blandt andet, at det må forventes at være markant mere bekosteligt at opsætte enkeltstående ladepunkter frem for at lave en samlet løsning, som kommer alle ejendommens nuværende og fremtidige beboere til gavn, og som alle har mulighed for at benytte på lige fod.

Derudover er der en række tekniske og administrative konsekvenser af forslaget, hvor det i EjendomDanmarks optik kan medføre uforholdsmæssige store gener for ejendommens øvrige beboere og for dens ejer, såfremt lovforslaget gennemføres i sin nuværende form.

Struktureret udnyttelse af den energikapacitet, der står til rådighed for en ejendom

At fremtiden byder på udfordringer i forhold til at sikre tilstrækkelig energi og tilstrækkelig transmissionskapacitet til fremtidens energibehov, kan der næppe herske uenighed om.

Det gælder også i forhold til energiforsyningen til den enkelte ejendom, herunder udlejningsejendomme og foreningsejendomme. Der er nogle tekniske begrænsninger i hvor meget energi, der kan tilføres til den enkelte ejendom via det eksisterende el-net.

Det betyder, at der bør være en overordnet planlægning og strukturering af, hvorledes den kapacitet, der p.t. står til rådighed for en ejendom, bliver udnyttet.

Når lovforslaget principielt giver den enkelte beboer et retskrav på at etablere sin egen ladeløsning, som vil lægge beslag på en del af ejendommens el-kapacitet, så harmonerer det dårligt med behovet for planlægning og struktureret udnyttelse af ejendommens el-kapacitet. En vedtagelse af lovforslaget vil tværtimod udløse en "først-til-mølle"-situation, hvor det bliver helt tilfældigt, hvorledes den begrænsede el-kapacitet vil blive benyttet, og det vil dermed ikke være muligt med en struktureret udnyttelse af el-kapaciteten. Det overordnede hensyn til udnyttelse af el-kapaciteten er således ikke medtaget i lovforslagets bestemmelser om udlejerens, andelsboligforeningers og ejerforeningers mulighed for at modsætte sig beboernes etablering af ladepunkter.

I forhold til en struktureret udnyttelse af energikapaciteten i en ejendom er det også af overordentlig stor betydning, at der en koordineret lastfordeling/lastbalancering knyttet til ejendommens ladestandere til opladning af elbiler. Det sikrer at strømmen bliver fordelt mellem de ladestandere, der er i brug, og det bevirker dermed, at el-kapaciteten i ejendommen udnyttes langt mere effektivt. Et moderne og tidssvarende opladningssystem for el-biler bør derfor omfattet et system, som sikrer en koordineret lastfordeling.

Men som det fremgår af selve begrebet, så er det jo et kollektivt eller koordineret system, der omfatter flere ladestandere/ladepunkter. Hvis man vælger at give de enkelte beboere – lejere, ejerlejlighedsejere og andelshavere – ret til individuelt og efter eget behov at etablere ladepunkter, så er det reelt umuligt for udlejer, ejerforeningen eller andelsboligforeningen at sikre, at de enkelte beboeres ladepunkt indgår i et system med lastfordeling, selvom beboerens ladepunkt belaster ejendommens el-kapacitet.

Efter EjendomDanmarks vurdering bør der i lovforslaget – udover lovforslagets bestemmelser for de fire forskellige ejendomstyper om ejendomsejernes ret til at modsætte sig opsætning af ladepunkter – tilføjes særskilte bestemmelser om, at ejendomsejerne kan stille specifikke krav til udformning og funktionaliteter for de ladepunkter, som beboerne ønsker at etablere. Hvis ikke ejendomsejerne tillægges en ret til at stille krav om den koordinering, som der nødvendigvis må være mellem flere beboeres etablering af ladepunkter, så vil der være risiko for, at beboernes etablering af ladepunkter bliver helt ustruktureret og dermed en belastning for el-forsyningen til ejendommens og de øvrige beboeres behov.

Der vil også være situationer, hvor etablering af et vist antal ladepunkter på en ejendom vil kræve et samarbejde med el-forsyningsselskabet i området – der kan sågar vise sig behov for etablering af transformerstationer. Lovforslaget indeholder ingen bestemmelser om, hvorledes sådan et samarbejde skal foregå, og der er ingen kommentarer herom i lovforslagets bemærkninger. Så det fremgår ikke af lovforslaget – hvis en større involvering af el-forsyningsselskabet er nødvendig – om det er tanken, at ejendomsejeren skal være forpligtet til at håndtere samarbejdet med el-forsyningsselskabet på vegne af beboeren, om ejendomsejeren skal være forpligtet til at give beboeren fuldmagt til selv at håndtere samarbejdet med el-forsyningsselskabet, eller om ejendomsejeren skal være berettiget til at modsætte sig beboerens etablering af ladepunkt, hvis det kræver en involvering af el-forsyningsselskabet.

Så af de ovenfor anførte grunde og for ikke unødigt at fremme en vilkårlig forskelsbehandling, foreslår EjendomDanmark derfor, at lovforslaget uddybes med enten en tilføjelse til de foreslåede paragraffer om vetoet for ejendomsejeren i de respektive love om tungtvejende hensyn, eller at det alternativt eksem-

plificeres i bemærkningerne til lovforslaget, at hensyn til det samlede energiforbrug og/eller den eksisterende el-kapacitet i ejendom er at anse som værende et tungtvejende hensyn til at nægte opsætningen af individuelle ladepunkter.

Bemærkninger til forslagets enkeltafsnit

Bemærkninger til lov om leje

Lovforslagets afgrænsning af de tilfælde, hvor lejer får etableringsret

Lovforslaget er udformet således, at lejer får ret til etablering af ladepunkt, hvis enten

- *"...lejer har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejekontrakten..."*

eller

- *"...lejer i henhold til lejekontrakten har en generel rettighed til at anvende parkeringsplads..."*

I begge situationer er det en betingelse for lejers rettighed, at lejekontrakten mellem udlejer og lejer indeholder et vilkår om parkeringsmulighed for lejer. Det fremgår ikke præcist, hvilken lejekontrakt der er tale om, men det må antages at være lejekontrakten om boliglejemålet – og ikke eksempelvis en separat aftale om en parkeringsplads eller garage, da sådanne aftaler ikke er omfattet af lejeloven.

I praksis vil en lejekontrakt om et boliglejemål som helt overvejende hovedregel **ikke** indeholde vilkår om parkeringsmuligheder – hverken specifik parkeringsmulighed eller mere ubestemt parkeringsmulighed – for lejer.

Når professionelle udlejere i praksis ønsker at indgå en aftale med lejer om parkeringsmulighed, vil det som helt overvejende hovedregel ske ved, at der indgås en separat aftale om en specifik parkeringsplads eller en aftale om ret til parkering efter "først til mølle"-princippet på et større parkeringsområde. Når parkeringsaftaler typisk indgås på denne måde, så skyldes det, at denne fremgangsmåde både giver mulighed for at opkræve separat betaling og mulighed for fri opsigelse. Men sådanne aftaler er ikke omfattet af lejeloven, og en sådan aftale vil derfor ikke betyde, at lejer opnår rettigheder efter de foreslåede bestemmelser i lejeloven.

Der er dog i § 1 i Typeformular A, 10. udgave, mulighed for at afkrydse, at lejer har brugsret til en specifik garage, eller i udfyldningsfeltet vedrørende *"Andet"* at anføre brugsret til en parkeringsplads eller lignende. Men i praksis vil udlejerne

– hvis der er garager på ejendommen eller parkeringsarealer – som helt overvejende hovedregel ikke benytte udfyldningsfelterne i typeformularen, men netop i stedet indgå en separat aftale om parkeringsmuligheder.

Det betyder, at der med den udformning af lovforslaget, som der er valgt, i praksis vil være uendeligt få tilfælde, hvor en lejer opnår ret til at etablere et ladepunkt efter lovforslagets § 144 a eller § 144 b.

De situationer, hvor lejerne i praksis vil opnå en ret efter lovforslagets § 144 a eller § 144 b, vil formentlig stort set udelukkende eller i overvejende grad være ved udlejning af en-families-huse med tilhørende have/garage/indkørsel og ved udlejning af ejerlejligheder med tilhørende garage/parkeringsplads. Når der indgås en lejekontrakt om et en-families-hus med tilhørende have eller lignende, så vil lejeaftalen helt typisk også omfatte havearealer m.v., og der vil ikke blive indgået separate aftaler om havearealer eller parkeringsarealer. Det tilsvarende vil gælde, hvis der udlejes en ejerlejlighed, hvor der er knyttet en parkeringsplads til ejerlejligheden – her vil der typisk heller ikke blive indgået en separat aftale om parkeringspladsen.

Det betyder, at de rettigheder for lejer, som lovforslaget vil indføre, typisk kun vil komme til eksistens, når udlejeren er en ikke-professionel udlejer, der udlejer sin egen bolig midlertidig enten fordi, at ejeren midlertidigt har bopæl andetsteds, eller fordi at der sker udlejning, mens man afventer bedre konjunkturer for et salg af ejendommen.

I bemærkningerne til lovforslaget har ministeriet dog anført en passus, som tilsyneladende er ude af harmoni med udformningen af lovforslaget. På side 23, 1. afsnit., vedrørende lovforslagets § 144 b er således anført

”...eller hvis ejendommen har indrettet parkeringspladser med generel parkeringsret for lejerne, uden at dette fremgår direkte af lejekontrakten.”

Den bemærkning harmonerer **ikke** med § 144 b, idet det jo i § 144 b er anført følgende med vores fremhævnings

”Såfremt lejerer i henhold til lejekontrakten har en generel rettighed...”

Hvis i øvrigt ministeriets vurdering af lovforslaget skulle lægges til grund, så ville det være temmelig problematisk. I TBB 2015.5 H har Højesteret fastslået, at en udlejer var berettiget til at bringe en adgang til vederlagsfri parkering til ophør med henvisning til, at lejekontrakten ikke indeholdt vilkår om ret for lejer til parkering. Så hvis ministeriets vurdering af lovforslaget skulle lægges til grund, så ville lejer alligevel reelt ikke have en ret efter lovforslagets § 144 b, idet udlejer straks ville kunne bringe lejers ret til parkering til ophør, hvis lejer skulle ytre ønske om at etablere en ladestander.

Så for at sikre, at bemærkningerne til lovforslaget fremstår juridisk korrekte og for at undgå, at nogle lejere tror, at de får en rettighed, som de ret beset ikke får, så bør ministeriet omformulere de bemærkninger, som der er henvist til ovenfor.

Hvis ministeriet nu i lyset af de ovenstående bemærkninger skulle få den tanke, at den foreslåede § 144 b bør udformes anderledes, således at lejer rent faktisk får en rettighed til at etablere ladepunkter uden at have en aftalebaseret ret til parkering, så skal vi for god ordens skyld bemærke, at det absolut ikke er holdbart. Det vil i givet fald betyde, at lejer tillægges en ret til at disponere over en del af udlejerens ejendom, uden at udlejer via en aftale har givet lejer nogen ret til at disponere over denne del af udlejerens ejendom. Indførelsen af sådan en rettighed vil i realiteten være at sidestille med ekspropriation af udlejerens ret til at disponere over sin ejendom.

Målerregistrering af el-forbruget i ladestanderen

I udkastet til lovforslaget, herunder i bemærkningerne, er der intet anført om, at der skal foretages særskilt måling af el-forbruget i ladestanderen, eller om at lejeren selv skal betale for dette el-forbrug.

Efter EjendomDanmarks opfattelse, bør dette naturligt følge af at installationen af en ladestander ikke giver lejer yderligere rettigheder ud over, hvad lejer har i forvejen.

Men i det at ladestanderne skal etableres på ejendommens friarealer – eller i hvertfald udenfor afgrænsningen af lejers bolig – og dermed i relativ lang afstand fra el-måleren i lejers bolig, så vil det være positivt, hvis lovforslaget suppleres med bestemmelser om

- at der skal ske separat registrering af el-forbruget på ladestanderen enten via lejers eksisterende el-måler eller via en ny el-måler og
- at lejer selv skal betale direkte til el-leverandøren for el-forbruget på ladestanderen (alternativt at udgiften til el-forbruget ikke må belaste ejendommen eller de øvrige lejere)

Vedligeholdelsespligten - Ændring/udskiftning af udlejerens installationer

Helt generelt er der på lejemarkedet relativt faste normer og lovrammer for vedligeholdelsesforpligtigelsen. I alt overvejende grad er det kutyme, at det er udlejer, der har ansvaret for at vedligeholde de udvendige arealer, de faste installationer og de øvrige forsyninger til ejendomme, så som elforsyning, ledningsnet, kloak mv. Omvendt påhviler det typiske lejer at vedligeholde sit lejemål indendørs og eventuelt på udearealer med en eksklusiv brugsret, som haver og lign. Det er i lighed hermed også udlejer der etablerer disse installationer, og derfor er ejer af dem. Der er med meget få undtagelse ikke ret for lejer til at kunne ændre

i disse installationer, som fx det fælles ledningsnet i ejendommen, eller ejendommens kloakforhold. Dette synes også intuitivt i og med at disse komponenter i en bygning kommer alle beboere til gode og ikke kun den enkelte.

Retten til opsætning af ladepunkter for den enkelte lejer risikerer på en række områder at stride imod denne norm. Dette gør sig særligt gældende for arbejde udført i relation til selve ladepunktet, som er sparsomt beskrevet i lovforslaget.

På side 10 i lovforslaget er således anført, at lejeren har ret til at tilføre yderligere el-kapacitet til ejendommen.

På side 22 og på side 23 i lovforslaget er således anført, at lejeren skal afholde omkostningerne til udskiftning/opgradering af el-kapaciteten i ejendommen. Det, der er anført på side 22 og 23, må nødvendigvis handle om ændringer i installationer i ejendommen, som tilhører udlejer, og som udlejer har vedligeholdelsespligten på.

Det, som er anført på side 10, handler ikke nødvendigvis om installationer, som tilhører udlejer, så det kan principielt godt handle om nyetablering af noget, som ejendommen ikke er forsynet med i forvejen. Men i mange tilfælde må det formodes, at en opgradering af el-kapaciteten til ejendommen i et eller andet omfang vil forudsætte ændringer i ejendommens eksisterende installationer, herunder eventuelt stikledningen til ejendommen, som tilhører udlejer, og som udlejer har vedligeholdelsespligten på.

Det er i EjendomDanmarks optik ikke klart hjemlet i udkastet til lovforslag, at der dermed gives tilladelse til, at lejer kan ændre i eksisterende installationer ejet af udlejer. Det skaber en række problematikker, særligt i forbindelse med den løbende vedligeholdelse af disse ændrede installationer.

Vedligeholdelsespligten for udlejers installationer påhviler udlejer. Vedligeholdelsespligten for de installationer, som lejeren måtte foretage, herunder installationer i henhold til lejelovens § 142 og § 143, og for eventuelle forbedringer, som lejeren måtte foretage, påhviler **udelukkende** lejer. Vedligeholdelsespligten vil først overgå til udlejer ved lejers fraflytning, hvis installationerne forbliver i lejemålet.

Hvis man giver lejer ret til at udskifte eller udbygge en installation, som udlejer ejer og har vedligeholdelsesforpligtelsen på, så opstår der en uholdbar situation. Det vil bryde fundamentalt med de lejeretlige principper, hvis en lejer kan tilføre noget til en ejendom og samtidig kræve, at udlejer forestår og afholder udgifterne til løbende vedligeholdelse af det, som er tilført ejendommen. Men det vil også bryde med de lejeretlige principper, hvis lejer skal have vedligeholdelsespligten til den tilførte del af en installation, mens udlejer fortsat har vedligeholdelsespligten til den resterende del af installationen. Det vil jo svare til, at en lejer

eksempelvis har pligt til at vedligeholdelse 40 m² af en 400 m² stor tagflade og til tre ud af 15 spær i tagkonstruktionen.

EjendomDanmark anerkender at denne problematik er kompleks og svær at løse. Ikke desto mindre skal vi klart opfordre til, at der findes en løsning på problematikken, inden et endeligt lovforslag bliver fremsat.

Lejers ret til at udføre ledningsarbejde m.v.

I lovforslagets § 144 a, stk. 2, og § 144 b, stk. 2, er fastsat regler om, at lejerer skal afholde udgifterne til eventuelle arbejder på andre ledninger, som er nødvendige for etableringen af ladepunktet.

Lovforslaget indeholder kun regler om, at lejer skal betale for sådanne eventuelle arbejder – lovforslaget angiver intet om, hvem der må udføre sådanne arbejder, og hvorledes arbejderne skal udføres.

Hjemlen i lovforslagets § 144 a, stk. 1, og § 144 b, stk. 1, til at opsætte et ladepunkt på en parkeringsplads kan i EjendomDanmarks optik ikke fortolkes som en hjemmel for lejerer til at udføre et eventuelt nødvendigt gravearbejde på resten af ejendommens parkeringsplads eller til at foretage eventuel nødvendig omlægning eller tilpasninger af ejendommens el-, kloak- eller fjernvarmeledninger – eller for den sags skyld til at foretage tilsvarende arbejder på andre lejeres ledninger eller eksklusive parkeringspladser.

EjendomDanmark er ikke modstander af, at der gives en ret til lejerer til dels at foretage nødvendige arbejder på ejendommens fællesarealer, som omkranser det parkeringsfelt, hvor ladepunktet ønskes etableret, dels at foretage nødvendige arbejder på andre lejeres installationer og parkeringspladser m.v. Men hvis der skal tillægges lejer sådanne rettigheder, skal der laves et regelsæt, der sikrer, at det sker på forsvarlig vis og under hensyntagen til udlejer og andre lejeres rettigheder.

Der vil også her – ligesom i afsnittet ovenfor om ændringer/udskiftninger af udlejer installationer – være et problem i forhold til den fremtidige vedligeholdelse. Hvis en lejer ønsker om etablering af et ladepunkt f.eks. kræver omlægning eller tilpasning af kloakledninger eller opgravning og retablering af nogle parkeringspladser, som er reserveret eksklusivt til en erhvervslejer og/eller anden lejer, så er problemerne ikke håndteret blot ved, at lejerer skal betale alle udgifter.

Hvis der udføres sådan et arbejde, så kan det resultere i en delvis ny ledningsføring på en ledning, som udlejer har vedligeholdelsespligten på, eller etablering af ny belægning på en parkeringsplads, som en erhvervslejer har vedligeholdelsespligten på.

Denne problemstilling er håndteret i forhold til selve ladepunktet, hvor det følger af lovforslagets § 144 a, stk. 3, og § 144 b, stk. 3, at ladepunktet kun må opsættes og reableres af en autoriseret operatør.

Derfor foreslår EjendomDanmark, at det klarlægges at ethvert arbejde, der skal udføres i forlængelse af etableringen af et ladepunkt i lighed med ladepunktet skal udføres af en af ejendomsejer godkendt entreprenør, eller på anden vis autoriserede fagkyndig håndværker.

Ejers mulighed for at modsætte sig opsætning af et ladepunkt

Af bemærkningerne til lovforslagets § 144 d, stk. 2, fremgår, at udlejers mulighed for at modsætte sig opsætning af et ladepunkt udelukkende handler om bygningsmæssige forhold. Udlejer har således ikke mulighed for at modsætte sig, hvis opsætningen af et ladepunkt medfører nogle gener for andre lejere, som de ikke rimeligvis bør tåle. Det vil formentlig være relativt sjældent, at etablering af et ladepunkt vil medføre alvorlige gener for en anden lejer, men der kan forekomme tilfælde, hvor opsætning af et ladepunkt kan forudsætte omfattende indgreb i f.eks. parkeringsarealer, som en anden lejer har eksklusiv benyttelsesret til, eller som i øvrigt i forbindelse med omfattende anlægsarbejde eller lignende, må forventes at medføre ganske betragtelige gener for ejendommens øvrige beboere.

Efter EjendomDanmarks opfattelse bør lovforslagets § 144 d, stk. 2, derfor suppleres med en mulighed for udlejer til at modsætte sig opsætning af et ladepunkt, hvis væsentlige hensyn til andre lejere eller brugere i ejendommen taler imod opsætningen.

Henvisning til lejelovens § 9 i lovforslagets § 144 b

I lovforslagets § 144 b, stk. 1, 1. pkt., er der henvist til lejelovens § 9 i relation til afgrænsning af begrebet "samme ejendom".

Lejelovens § 9 indeholder en udtømmende opstilling af de paragraffer i lejeloven, hvor lejelovens § 9 skal anvendes i forhold til afgrænsning af ejendomsbegrebet. Der er dog i § 9 ikke en henvisning til lejelovens § 191, selvom det udtrykkeligt fremgår af lejelovens § 191, stk. 3, at det udvidede ejendomsbegreb skal anvendes i relation til, om en ejendom opfylder betingelserne for, at der kan oprettes en beboerrepræsentation.

Hvis intentionen med lovforslaget er, at begrebet "samme ejendom" skal forstås under iagttagelse af reglerne om det udvidede ejendomsbegreb i lejelovens § 9, så bør der i lejelovens § 9 laves en henvisning til lejelovens § 144 b.

Hvis ikke der laves en henvisning til lejelovens § 144 b i § 9, så må reglerne fortolkes således, at § 9 **ikke** finder anvendelse i relation til lejelovens § 144 b, og så vil henvisningen i § 144 b til være § 9 misvisende.

EjendomDanmark skal opfordre Boligministeriet til at gøre det klarere, om leje-lovens § 9 skal finde anvendelse i relation til lejelovens § 144 b.

Huslejenævnets bemyndigelse til at behandle tvister

EjendomDanmark kan tilslutte sig, at tvister vedrørende lovforslagets § 144 a-144 d undtages fra huslejenævnets bemyndigelse.

Der vil være tale om tvister af en helt anden karakter end det, som huslejenævnet sædvanligvis tager stilling til, og det må forventes, at en stillingtagen til mange af tvisterne vil kræve udførelse af syn og skøn. Derfor vil disse tvister ikke være særligt velegnede til behandling i huslejenævnet.

EjendomDanmark finder det også velbegrundet, at der p.t. ikke tilføres nye tvistearter til huslejenævnenes bemyndigelse. Der er i forvejen en helt uacceptabel sagsbehandlingstid i huslejenævnene i Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune, og en eventuel tilføjelse af nye sagsområder vil kun forlænge sagsbehandlingstiden.

Bemærkninger til lov om ejerlejligheder og lov om andelsboligforeninger.

At bo i en ejer- eller andelsboligforening er grundlæggende en fællesskabsorienteret boligform, hvor man i stort omfang skal tage hensyn til sine medbeboere. Det er også en boligform, hvor man som udgangspunkt træffer beslutninger i et demokratisk fællesskab. Den foreslåede ordning, der giver en meget vid ret til opsætningen af ladepunkter for enkeltbeboere, bryder med dette grundlæggende princip.

Det vil særligt ske, hvis det er en først-til-mølle-ret, og at der samtidig er meget få muligheder for foreningerne til at nægte opsætning/etablering. Særligt el-kapaciteten kan være en knap ressource, og har foreningen ønsker eller planer, om at den (el-kapaciteten) skal anvendes til andre tiltag på ejendommen, så bør enkelte medlemmers ønske/ret til et ladepunkt ikke kunne hindre fællesskabets projekter. I den forbindelse er det væsentligt at have for øje, at der på det givne tidspunkt, når én ønsker at opsætte et ladepunkt, ikke nødvendigvis er *planlagt* et andet projekt, som kræver kapacitet, men at det kan være på vej eller komme senere. Kapaciteten, som er en begrænset ressource, bør disponeres af flertallet i ejendommen.

Hvis en ret til etablering af ladepunkt udnyttes af et medlem, så bør det konkrete behov for kapacitet dertil kunne afregnes overfor medlemmet, uanset om der aktuelt kræves en udvidelse af den eksisterende kapacitet. Endvidere bør evt. merudgifter til håndtering og administration skulle betales af medlemmet.

Det fremgår af bemærkningerne (side 30 for E/F og side 38 for A/B), at ejeren/andelshaveren skal afholde alle udgifter forbundet med opsætning, herunder

evt. behov for udvidelse af kapacitet. Dette er EjendomDanmark selvsagt enig i. Men det bør ikke afhænge af rækkefølgen for etablering af ladepunkter og særligt ikke efterfølgende behov for foreningen til udvidelser i forbindelse med andre projekter.

Derfor foreslår EjendomDanmark, at lovteksten tilpasses således, at der sikres hjemmel til, at foreningen kan kræve enhver udnyttelse af kapacitet til ladepunkter dækket af ejeren/andelshaveren.

Definitioner

Der ønskes en nærmere definition på begreberne, der anvendes i lovteksten, herunder særligt "operatør", "ladepunkt", "eldrevet køretøj" og særligt "parkeringsareal". Der fremgår fx "uoptegnet parkeringsareal" på side 38, og det kan være svært at håndtere uden en egentlig definition af, hvad der definerer et parkeringsareal. Er det fx også en græsplæne, hvor der til tider parkeres? Er det en 50 meter lang indkørsel til rækkehuset, som en andelshaver bebor, hvor der til tider holder biler parkeret? Eksemplerne er mange og forskellige, ligesom foreningerne er forskellige alt efter, om det er etageejendomme i en større by med begrænset fællesarealer eller en forening med større fællesarealer i landsbyområder.

Derfor foreslår EjendomDanmark, at lovteksten tilpasses, så disse definitioner tydeligt fremgår af enten lovtekst eller bemærkningerne hertil.

Nægtelse af etablering

Der fremgår af lovforslagene, at foreningen kan nægte etablering, og det fremgår af bemærkningerne, at der med "foreningen" menes generalforsamlingen. Det bør efter EjendomDanmarks opfattelse fremgå klart af lovteksten, hvem der har kompetencen, og hvis det er generalforsamlingen, så pålægger det i realiteten foreningen at skulle afholde en (ofte ekstraordinær) generalforsamling for at kunne tage stilling til spørgsmålet. Efter EjendomDanmarks opfattelse bør det være bestyrelsen, som varetager den daglige drift og ledelse af foreningen, som kan nægte opsætningen af ladepunkter. Dette vil også være i overensstemmelse med, at det er bestyrelsen der kan anvise, hvor ladepunkter kan etableres. Skulle der opstå uenigheder, så kan bestyrelsens beslutninger altid indbringes for generalforsamlingen af det medlem, som beslutningen vedrører. Det fremgår allerede af normalvedtægten for ejerforeninger § 16, stk. 5, og af retspraksis.

Det fremstår uheldigt, at der i lovteksten i ABL § 7m stk. 2 og Ejl § 4d, stk. 2 er en meget bred formulering af flere situationer, hvor foreningen kan nægte, at der opsættes ladepunkter, når det i bemærkningerne (s. 34-35 og 41-42) kan læses, at det kun er i yderst begrænsede situationer, at det gør sig gældende.

Disse formuleringer bør tilpasses, så der er overensstemmelse mellem lovtekst og formål, så det er tydeligt for den almindelige borger, som er bestyrelsesmedlem, og kan læses direkte, hvilke muligheder loven giver. Det skal dog samtidigt

bemærkes, at den meget indskrænkende mulighed for nægtelse bør revurderes af flere årsager. Helt åbenlyst først og fremmest for at kunne give flertallet og fællesskabet mulighed for at bestemme over fællesarealerne i foreningerne.

Derfor foreslår EjendomDanmark at der gives hjemmel til, at foreningen kan nægte etablering, såfremt der allerede i området omkring ejendommen allerede findes ladestander. Der skal i den henseende fremhæves at etablering vil medføre yderligere administration, ulempe ved den fysiske indretning på ejendommen etc., som i et samlet billede kan synes unødvendigt, og at det enkelte medlemsret til etablering dermed overstiger de ulemper, det vil medføre for fællesskabet/foreningen.

Valg af operatør

Det bør være bestyrelsen, eller flertallet i foreningen, der har kompetencen til at vælge operatøren – og det bør i den sammenhæng konkretiseres med en definition af, hvad der forstås ved en operatør. I praksis er der dels udbydere af ladestander-løsninger, producenter af ladepunkter, samt elektrikere som opsætter ladepunkter. Det kan både være som primære arbejdsområde, men også som en del af andet arbejde.

Valg af operatør, udbyder, producent etc. bør tilkomme foreningen, dvs. bestyrelsen eller alternativt generalforsamlingen, som ved en almindelig flertalsbeslutning (simpelt flertal) må kunne afgøre, hvilken operatør etc. man ønsker i foreningen. En frit-valgs-ordning for medlemmerne vil kunne medføre dels flere administrative byrder og dels et visuelt udtryk, som ikke er forskønnende med mange forskellige ladepunkter i en forening. Det vil forventelig kunne påvirke prisen på en bolig negativt, at der er "en skov" af forskellige ladestander på en ejendom.

I praksis er der set eksempler på foreninger, der har imødekommet ønsket om opsætning af ladestander, hvor medlemmer har valgt forskellige udbydere/operatører. Det har medført at den enkelte operatør ikke har ville stå for håndteringen af el-afregning, refusion etc., hvorfor denne opgave administrativt er blevet foreningens. Det vil ikke være en simpel opgave, hvis der skal forholdes til flere operatører og dermed flere afregninger. Det medfører naturligvis en omkostning for foreningen, som bør kunne opkræves over for medlemmer, der har opsat ladestander. Der bør derfor sikres en direkte hjemmel dertil i loven - både i ABL og Ejl.

EjendomDanmark foreslår derfor at der indarbejdes en ret til, at generalforsamlingen eller bestyrelsen i foreningen kan træffe kollektivt valg om operatør i den pågældende forening, som er bindende for alle foreningens medlemmer.

Parkering

Der savnes i EjendomDanmarks optik klare rammer til at fastsætte regler for anvendelse af ladestander, som etableres på fællesarealer. Parkeringsforhold kan i almindelighed give anledning til konflikt, hvorfor klare rammer for anvendelsen

af disse er vigtige for samværet i en forening. Der savnes derfor en klar hjemmel til, hvem der kan fastsætte disse regler, samt at disse regler bør foreligge før opsætning/etablering af ladepunkterne.

Såfremt anvisningsretten til etableringssteder tilkommer bestyrelsen, da bør bestyrelsen også være bemyndiget til at fastsætte regler for anvendelsen. En bestyrelsesbeslutning vil efterfølgende kunne prøves og omgøres ved en indbringelse for generalforsamlingen, såfremt der opstår uenighed.

EjendomDanmark foreslår, at der i loven indarbejdes en hjemmel til, at bestyrelsen eller generalforsamlingen i et regelsæt (eller i husorden) kan fastsætte regler for benyttelse af ladepunktet (ladestanderen). Endvidere bør der være hjemmel til sanktioner, hvis reglerne for brug af ladestanderen ikke overholdes. Herunder skal der være mulighed for at forbyde nogle personer at benytte ladestanderen, hvis de ikke overholder reglerne.

Vedligeholdelse, renholdelse og skader

Der bør efter EjendomDanmarks opfattelse være en bestemmelse om krav til renholdelse, vedligeholdelsespligt af ladepunktet, samt om ansvar for skader. Endvidere bør det præciseres, at eventuelle følgeudgifter, som fx stigende forsikringspræmie, ligeledes skal betales af medlemmet, som har forestået etableringen af det pågældende ladepunkt.

Det er afgørende, at der fremgår en tydelig placering af ansvar ved skader – fx ligesom en lejer er erstatningsansvarlig på objektivt grundlag overfor udlejer for installationer, som lejer foretager.

Et forslag til bestemmelser i EJL er følgende

§ 4a:

Stk. 4. Det påhviler ejeren at foretage nødvendig og forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af ladepunktet.

Stk. 5. Ejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af ladepunktet eller øvrige installationer, som ejeren har ladet foretage.

§ 4b:

Stk. 5. Det påhviler ejeren at foretage nødvendig og forsvarlig renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse af ladepunktet.

Stk. 6. Ejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget af ladepunktet eller øvrige installationer, som ejeren har ladet foretage.

Eller:

Stk. 7. Ejeren skal udbedre følgeskader, der skyldes forhold omfattet af ejerens vedligeholdelses- og fornyelsespligt. Ejeren er overfor ejerforeningen erstatningsansvarlig på objektivt grundlag for skader, herunder følgeskader forårsaget af installationer og øvrige byggearbejder, som ejeren har ladet foretage.

Der fremgår følgende af bemærkningerne til lovforslagets side 30: ” *Ejers ret til at opsætte en ladepunkt ændrer ikke forholdet mellem ejeren eller ejerforeningen, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder*”. Men det fremgår ikke, hvad der er tiltænkt i denne sammenhæng. Såfremt der er tale om vedligeholdelsesforpligtelsen m.v., så bør det præciseres og tydeligt fremgå af lovteksten.

Det samme gør sig gældende for andelsboligforeninger, lovbemærkningerne side 37 over midten.

Sikkerhedsstillelse

Det bemærkes, at der alene er tale om sikkerhedsstillelse til brug for retablering. Denne bestemmelse bør udvides, så sikkerhedsstillelsen også omfatter og kan gøres gældende ved opsætning af ladepunktet og evt. skader eller manglende vedligeholdelse, som påhviler ejeren/andelshaveren at udføre.

Det fremgår, at det er ejer/andelshaver, der kan vælge at sikkerhedsstillelsen kan stilles som pant. Det bør ikke være medlemmet, der kan vælge denne løsning, da sikkerhedsstillelse som pant i en overbelånt andel eller ejerlejlighed reelt ingen værdi vil have. Sikkerhedsstillelsen i EJL § 4c, stk. 3 har ingen værdi, hvis den har prioritet efter realkrediten. Det bør derfor præciseres, at dette pant alene skal respektere sikkerhedsstillelse til ejerforeningen og en evt. grundejerforening.

I andelsboliger bør pantet have førsteprioritet. Det kan også overvejes at ændre ABL § 6 stk. 10, således at det indskrives at udgifter til retablering kan afregnes før pant- og udlægshavere.

EjendomDanmark foreslår, at bestemmelserne om sikkerhed ændres, således at foreningerne sikres, at de opnår reelle sikkerhedsstillelser, som kan benyttes i alle situationer, hvor ejeren hæfter for arbejder eller skader i forbindelse med ladepunktet.

Professionelle operatører – og håndværksmæssigt korrekt udført arbejde

Det er positivt, at der stilles krav om, at ladepunkterne skal etableres af operatører. Det er dog EjendomDanmarks opfattelse, at der tilsvarende bør stilles samme krav til udførelsen af arbejderne i forbindelse med etableringen, så det kan kræves, at arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Uden særlige krav vil man risikere at fx anlægs- og belægningarbejder udføres af ikke-fagkyndige, hvorefter foreninger har ansvaret for færdsel på disse. Det er

ikke hensigtsmæssigt og kan pålægge en større byrde og risiko på foreningerne og de øvrige beboere. Herunder bør der ikke kunne ske indgreb i de fælles installationer, ledningsnet uden bestyrelsen har mulighed for at påvirke valg af håndværker, og at kunne sikre, at det ikke er medlemmet selv, der udføre fx gravearbejde eller kabelføringer uden faglig indsigt.

Ansvar ved overdragelse eller ejerskifte

Særligt i forbindelse med ejerskifte og overdragelse af andele er det væsentligt, at ansvaret for vedligeholdelse og retablering følger med ved skiftet, og at ansvaret, samt rettigheder og pligter følger med uden undtagelser.

Det fremgår af forslag til § 4 c, stk. 1, at der "kan træffes anden aftale imellem ejer og ejerforening". Men i realiteten vil det måske oftere forekomme, at ejer ønsker at overdrage til ny ejer, særligt henset til at ejerforeningen måske ikke har interesse i at overtage et ladepunkt inkl. forpligtelser.

Der er modsætninger i, at der i § 4c stk. 1 henvises til ladepunkter opsat i henhold til § 4a, når det i stk. 5 fremgår at stk. 1-4 ikke finder anvendelse, hvis ladepunktet er opsat på en eksklusiv parkeringsplads, som det netop er tilfældet i § 4a. Det er vanskeligt at læse, hvad der egentligt er tilsigtet med bestemmelsen.

Der fremstår inkonsekvent, at der i

- § 4a omtales "ejer har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads" (uanset om der beror på aftale, som evt. kan opsiges eller det udspringer af vedtægten?)
- § 4b omtales "ejer af en ejerlejlighed i henhold til ejerforeningens vedtægter (eller ejendommens indretning) har en generel parkeringsret til en parkeringsplads
- § 4c stk. 5 omtales "hvis ejeren har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til ejerforeningens vedtægter."

Tilsvarende gør sig gældende i forhold til forslag til ABL § 7 i stk. 1 og 5; dog med ordvalg som andelsbevis eller anden aftale etc.

I bemærkningerne til lovforslaget på side 33 fremgår det, at en ejer af en eksklusiv parkeringsplads ikke er forpligtet til at tilretablere, såfremt den eksklusive parkeringsplads fremgår af vedtægterne. Men lovbestemmelserne (§ 4a) omhandler ikke den omtalte situation, jf. ovenfor.

Bestemmelserne bør præciseres ved konsekvent sprogbrug, så der ikke opstår risiko for fortolkningstvív. Helt konkret er der tvív om, hvad hensigten og meningen er med disse forskellige beskrivelser, benævnelser, og hvad der skal være gældende i hvilke situationer.

Såfremt der skal være forskellige rettigheder afhængigt af om ejer har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads efter 1) aftale eller 2) vedtægterne, så bør dette præciseres og evt. udskilles til to selvstændige bestemmelser/stk.nr.

Der mangler i den sammenhæng umiddelbart en bestemmelse for de situationer, hvor parkeringspladserne er særskilt matrikuleret og ejes individuelt, såfremt der i de situationer skal sikres ejerne en ret til etablering af ladepunkt. Dette henset til at etableringen vil kræve indgreb i fællesarealer ved gravearbejde og kabelføring (og evt. fælles forsyningsledninger), hvilket ejerforeningen vil kunne nægte. Der ses ikke hjemmel i lovudkastet til, at en ejer kan etablere ladepunkter i de situationer, således som udkastet er formuleret.

EjendomDanmark foreslår at bestemmelserne gennemskrives konsekvent, så det tydeligt fremgår, hvad der skal være gældende i hvilke situationer.

Ejerforeninger

Det fremgår af bemærkningerne til loven på side 13 et afsnit omkring "velerhvervede rettigheder", idet der er omtalt ejers ret til at benytte trappearealer, opgange, fælles indretninger, lokaliteter og parkeringsarealer m.v. Det konkluderes endvidere i den sammenhæng, at det er velerhvervede rettigheder, og at disse ikke kan fratages en ejer ved flertalsbestemmelse. Det sidste er vi ikke uenige omkring, dvs. at velerhvervede rettigheder kræver samtykke for at ændre, men at en forening ikke vil kunne ændre på anvendelse og benyttelse af fællesarealer ved en flertalsbeslutning er der næppe grundlag for at konkludere så "skarpt".

EjendomDanmark opfordrer til at afsnittet omformuleres, så det fremstår mere tydeligt og i tråd med praksis.

I lovbemærkningerne til § 4 b stk. 4 fremgår det, at ejerforeningen vil kunne nægte en ejer at etablere ladepunkt, såfremt der er planlagt et ladepunkt pr. 10. parkeringsplads. Det vil være hensigtsmæssigt med en uddybning af, hvornår det kan anses for at "være planlagt". Skal det være besluttet på en generalforsamling eller er det tilstrækkeligt, at det er drøftet i foreningen - generalforsamling eller bestyrelsesmøde - eller at der er nedsat en arbejdsgruppe med henblik på etablering af ladestander? På samme vis vil det være hensigtsmæssigt at have en vejledning omkring tidsperspektivet for, hvornår det kan anses for at være "planlagt".

Hvilke parkeringspladser skal tælles med i antal af hver 10. parkeringspladser? Det bør fremgå om det udelukkende er parkeringspladser til almindelige biler, eller det også omfatter parkeringspladser til motorcykler og/eller handicappladser og/eller busser etc.

Det samme gør sig gældende i forhold til andelsboligforeningerne, men er ikke gentaget nedenfor.

Andelsboligforeninger

Bestemmelsen § 7j stk. 1 bør tilpasses med de termer og praksis, der anvendes inden for andelsboligforeninger. Flere foreninger har afskaffet andelsbeviser, og de udarbejdes dermed ikke længere. Det er efter EjendomDanmarks overbevisning også de færreste andelsboligforeninger, der anvender "boligaftaler" imellem andelshavere og andelsboligforeningen. Typisk vil det alene være overdragelse-saftalen, som foreligger – og det er en aftale imellem sælger (fraflyttende andels-haver) og køber/erhverver, som skal *godkendes* af andelsboligforeningens be-styrelse, jf. ABL § 6, stk. 6.

I § 7 k fremgår der efter tredje komma følgende; *"og som er beliggende på samme ejendom som andelsboligen"*. Der savnes en præcisering af hvordan "samme ejendom" skal forstås. Er det bygning, matrikel eller den samlede ejen-dom for hele andelsboligforeningen, såfremt denne strækker sig over flere ma-trikler. Og er hensigten at parkeringsareal og -plads skal være på samme matri-kel/ejendom som andelsboligen? - I praksis vil det i mange foreningen kunne fo-rekomme, at andelshaverens andelsbolig er på én matrikel/ejendom, og at par-keringsarealer/-pladser er et andet sted.

Er bestyrelsen begrænset til at anvise til samme matrikel/ejendom, eller kan be-styrelsen frit anvise inden for andelsboligforeningens fællesarealer?

Af bemærkninger til § 7 j fremgår det i afsnit 2 på side 37, at en parkeringsplads vil være placeret på foreningens areal. Det fremgår ikke helt klart, hvad der me-nes med "areal" - såfremt det er grund/ejendom, så bør det rettes til den beteg-nelse. Menes der "Fællesareal", så er det ikke nødvendigvis altid sådan. Der er flere andelsboligforeninger i tæt-lav (rækkehuse, fritliggende huse, dobbelthuse etc.), hvor andelshavere ligeledes har eksklusiv brugsret til et haveareal inkl. par-keringsplads. Afhængigt af foreningens vedtægter kan der være begrænsninger eller udvidet rettigheder til at forandre disse arealer, og dermed også til at etab-lere ladepunkter.

Det fremgår af bemærkningerne midt på side 39, at andelsboligforeningen kan nægte at lade et ønske om forslag behandle på generalforsamlingen. Det bemær-kes, at det er *bestyrelsen*, som varetager den daglige drift og ledelse, og som sørger for indkaldelse til generalforsamlinger. Det bør præciseres, at det er muligt for *bestyrelsen* at nægte, at der indkaldes til generalforsamling, såfremt det fast-holdes, at nægtelse skal ske ved en generalforsamling, og det ikke ændres til, at det er bestyrelsen, jf. tidligere omtale.

Arbejdsgruppe

Henset til kompleksiteten i foreningsretten, så opfordrer EjendomDanmark til, at der nedsættes en arbejdsgruppe til at bistå Social- og Boligministeriet i arbejdet omkring lovforslagene.

Etablering af ladestandere har de senere år været på mange dagsordener i både ejer- og andelsboligforeninger, og branchen imødeser og vil gerne medvirke til de gode løsninger. Men det er væsentligt, at der i lovteksterne er taget højde for de konkrete foreningsretlige problematikker og sørget for, at de ikke blot vil give flere udfordringer, når reglerne skal spille sammen. EjendomDanmark og administrationsbranchen stiller sig gerne til rådighed for, at der findes løsninger for implementering af direktivet, som fjerner hindringer for, at der kan etableres ladestandere. Men det bør ske på fællesskabets præmisser og ikke for det enkelte medlem.

Grundejerforeninger, karréforeninger, bydelsforeninger etc.

Afslutningsvis bemærker vi, at der ikke er taget stilling til regulering i de situationer, hvor parkering sker på en grundejerforenings arealer. Mange – og særligt nyere foreninger – er etableret som sokkelgrunde, hvorefter grundejerforeningen ejer fællesarealerne. I de situationer vil ejere, andelshavere og lejere fortsat ingen muligheder have for at etablere ladepunkter.

Korrektur og henvisningsfejl

Indledningsvist vil vi tilkendegive, at placeringen af bestemmelserne efter generalklausulerne i hhv. Ejl § 4 og ABL § 7i virker korrekt set i sammenhængen med netop den bestemmelse. Særligt henset til at der kan være tale om situationer, hvor der netop vil være en fordel for ét medlem på andre medlemmers eller foreningens bekostning. Eller en rettighed, der påfører en eller flere eller flertallet af medlemmer en ulempe.

Der er i øvrigt en række henvisninger og formuleringer m.v. i udkastet til lovforslag, som bør korrigeres. Vi har i det vedlagte bilag 1 lavet en opstilling af de ting, som bør korrigeres.

Med venlig hilsen

Mathias Green
Politisk Seniorkonsulent



EJENDOM
DANMARK

Bilag 1

23-07-2025

J.nr. 2025-2849

Oversigt over henvisninger og formuleringer i udkastet til lovforslag, som bør korrigeres

- Henvisningerne i § 4c til § 4a i stk. 1, sammenholdt med § 4c stk. 5 virker selvmodsigende. Se også bemærkningerne i afsnit "Ansvar ved overdragelse/ejerskifte".
- I § 7 j mangler der noget tekst i bestemmelsen, som ikke helt giver mening efter første komma står der "og denne på ejendommen" uden der ses sammenhæng med teksten i øvrigt.
- I § 7 k næstsidste sætning står der "ejerforeningens bestyrelse". Det må rettelig være "andelsboligforeningens bestyrelse".
- S. 32 midt på siden fremgår der "Bestemmelsen medfører ikke, at **ud-lejer** kan bestemme..." Der skal formentlig stå "ejerforeningen".
- S. 33 i 4. afsnit står der "oh" i stedet for "og".
- S. 34 midt fremgår " idet forholdet mellem ejerforeningen og fredningsmyndighederne er **lejer** uvedkommende". Og i samme afsnit sidst står der "uden at **ejeren** ikke kan ifalde et erstatningsansvar over for **ejeren**". Det bør rettes til korrekte benævnelser og sprogbrug.
- S. 35 øverst er "af opsætningen" skrevet dobbelt.
- S. 35 midt for står der: "Det foreslås at indsætte **§ 7 i- § 7 l**". Det skal være § 7 j- § 7 m
- S. 36 nederst står der "Den foreslåede **§ 7 i**". Det skal være § 7 j.
- S. 37 3. afsnit: "**placeret i terræn eller i terræn**" bør rettes, så det giver mening; der skal formentlig stå "eller i konstruktion".
- S. 37 næstsidste linje, står der "ejer", som skal ændres til "andelshaver".
- S. 38 midt står der "Den foreslåede **§ 7 j**". Det skal være § 7 k.
- S. 38 5. afsnit/lige under midten: "**placeret i terræn eller i terræn**" bør rettes, så det giver mening; der skal formentlig stå "eller i konstruktion".
- S. 38 sidste afsnit står der "ejerforeningen", "ejer" og "ejeren", hvilket skal rettes til "andelsboligforeningen", andelshaver" og "andelshaveren".
- S. 38 sidste sætning står der: "En sådan aftale mellem andelshaver og leverandør af ladepunkt er uvedkommende for andelshaver". Det giver ikke mening, og bør tilrettes.

2 / 2

- S. 40 afsnit 3 står der "Den foreslåede § 7 k". Det skal være § 7 l.
- Flere steder står der "en ladepunkt", det bør rettes til "et ladepunkt".
- S. 41 afsnit 3 står der "Den foreslåede § 7 l". Det skal være § 7 m.
- S. 41 lige over midten står der "ejerforeningen"
- S. 41 i afsnittet over midten i sidste sætning står der "*uden at andelsboligforeningen ikke kan ifalde...*", som ikke helt giver mening og bør omformuleres.
- S. 41 sidste afsnit, står der flere gange "udlejer".

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Cc: Søren Jakobsen (sja@greenpowerdenmark.dk)
Fra: John Dyrby Paulsen (JDP@greenpowerdenmark.dk)
Titel: Høringssvar - laderet
Sendt: 24-07-2025 10:47
Bilag: Høringssvar Laderet - endelig udgave.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Hermed fremsendes høringssvar til "Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)".

Vores høringssvar er alene fremsendt pr. denne e-mail.

Hvis der er spørgsmål eller behov for uddybning til ovenstående, er du og Social- og Boligministeriet velkomne til at kontakte undertegnet. Vi deltager gerne med input til en evt. indsats med at tilrette lovforslaget i henhold til vores høringssvar.

De bedste hilsner

John Dyrby Paulsen
Direktør i Dansk e-Mobilitet
m: +45 35 30 04 84



En del af:
Green Power Denmark
Langebrogade 3H
1411 København K
T: +45 35 300 400
[Greenpowerdenmark.dk](https://greenpowerdenmark.dk)



Social- og Boligministeriet (Bolig- og bygningsforhold)

e-mail: snb@sm.dk

Dok. ansvarlig: JDP
Sekretær: SHA
Sagsnr: 2025 – 109
Doknr: Høringssvar 2025-0109
24-07-2025

Høringssvar:

Lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om ejerlejligheder og lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

Social- og Boligministeriet har fremsendt og bedt om eventuelle høringssvar til "Lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om ejerlejligheder og lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)" jf. høringsbrev af 2. juni 2025, og Dansk e-Mobilitet (Green Power Denmark) takker for muligheden for at afgive høringssvar.

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 P-pladser på fælles- og udenomsarealerne. Dansk e-Mobilitet er brancheforening for en meget stor del af ladeoperatørerne i Danmark, og **vi hilser lovforslaget, der reelt indfører en form for laderet til elbilejere i boligfællesskaber, velkomment, men det er samtidig vores klare holdning, at lovforslaget bør ændres markant på en række nøgleområder, før det har den ønskede effekt, der fremgår af det bagvedliggende bygningsdirektiv.**

Kernen i den grønne omstilling af vejtransporten er elektrificering. Derfor skal lovforslaget give adgang til nem opladning af elbiler uanset boligform, og det er et helt afgørende nøgleelement, at ladeinfrastrukturen er foran udviklingen i antallet af elbiler, så udviklingen i ladeinfrastrukturen kan være med til at trække den grønne omstilling af bilparken i den ønskede retning.

Den grønne omstilling af vejtransporten i Danmark går stærkt i disse år, særligt når det gælder personbiler, hvor elopladelige bilers andel af nysalget i Danmark i juni 2025 var over 67% eller mere end 2 ud af 3, og importen af brugte elopladelige biler udgjorde i samme måned knap 95% af samtlige brugte importerede biler i Danmark (kilde: bilstatistik.dk).

Det har været, og er fortsat, helt afgørende for denne positive udvikling, at den danske ladeinfrastruktur kan følge med danskernes appetit på elbiler; og derfor er det bydende nødvendigt, at der nu også skabes gode rammer for de elbilejere, der er en del af et boligfællesskab, hvor de ikke uden videre kan opsætte en ladestander til eget brug.

Vores høringssvar består af en række specifikke bemærkninger samt efterfølgende et par generelle supplerende bemærkninger (tekst i kursiv henviser til gengiver konkrete formuleringer i lovforslaget eller tilhørende direktiver mv.).

Bemærkninger:

1. Lovforslaget har sit udspring i EU's bygningsdirektiv (2024/1275) af 24. april 2024, men lovforslaget afspejler ikke tilstrækkeligt tydeligt direktivets formulering om, at "*(e)n anmodning fra lejere eller medejere om at kunne opsætte opladningsinfrastruktur på en parkeringsplads kan kun afvises, hvis der er tungtvejende og legitime grunde hertil*"; idet vi lægger vægt på brug af ordet "tungtvejende" (artikel 14, nr. 8).

Det bør både indskrives i lovteksterne direkte, at der skal være tungtvejende grunde til at afvise opsætningen af opladeinfrastruktur, og af resten af lovteksten, jf. nedenstående, fremgå, at hovedreglen mht. fx betaling for omkostninger og grænsen for ladedækning på P-arealet skal indrettes sådan, at beboerne i bofællesskaber reelt og i praksis skal kunne få opsat ønsket ladeinfrastruktur på fælles P-arealer. Der skal således lægges særlig vægt på målet om, at ejere af eldrevne køretøjer (her elbiler) reelt har eller skal kunne få "*mulighed for at kunne oplade disse eldrevne køretøjer i umiddelbar tilknytning til ejernes boliger underordnet boligform*" (se lovforslaget side 9).

Hvis det således kræves, som det fremgår af lovforslaget, at elbilejere i boligfællesskaber selv afholder alle omkostninger til opsætning og

indestår for en evt. senere nedtagning, vil det i mange tilfælde være en reel barriere, fordi den første elbiler i et boligselskab dels selv vil skulle dække urimeligt høje etableringsomkostninger, og dels vil skulle afholde omkostninger til værdiforøgelse, der kommer hele boligfællesskabet til gavn. Denne ulige fordeling af omkostningerne vil reelt kunne være en betydelig barriere for etablering af ladeinfrastruktur i boligfællesskaber, og det er, som vi læser det, ikke i tråd med intentionen bag formuleringerne i bygningsdirektivet.

2. Et ladepunkt på en fælles P-plads, der er forbeholdt et boligfællesskabs beboere, og hvor beboere ikke har adgang til "egne"/eksklusive P-pladser, og ladepunktet som følge deraf ikke er eksklusivt for en eller flere bestemte beboere, bør som hovedregel finansieres helt eller delvist af fællesskabet mht. opsætningen og helt af fællesskabet mht. nedtagning. Ligeledes bør fællesskabet som hovedregel afholde omkostninger til nedtagning af ladepunkter på P-pladser, der har været forbeholdt enkelte beboere med mindre særlige forhold gør sig gældende. Det skal bemærkes, at eventuelt tilkøbt yderligere leveringsomfang fra netselskabet ikke tilfalder beboeren, men udlejer/boligfællesskabet, der derfor som udgangspunkt bør afholde sådanne omkostninger.
3. For P-pladser, der er forbeholdt en beboer eller en lejlighed, giver det god mening, at denne afholder hovedparten af etableringsomkostningerne, og særligt for ejerlejligheder og andelslejligheder kan et ladepunkt tilknytte "egen" P-plads repræsentere en værdiforøgelse af lejligheden. En del af omkostningerne, fx til ekstra leveringsomfang fra netselskabet, kommer dog ofte også boligfællesskabet til gode, og derfor bør fællesskabet afholde en del af omkostningerne. En model kunne være, at de omkostninger, der ligger ud over etablering af en tilsvarende lademulighed i et parcelhus (standard-etablering), som hovedregel skal dækkes af hele fællesskabet.
4. Det er rigtig set, at lovforslaget indeholder en bestemmelse om, at ladepunkter skal opsættes af ladeoperatører, og det bør overvejes, om

der i den forbindelse skal være mulighed for at indgå en længerevarende aftale med pågældende ladeoperatør. Den maksimale bindingstid vil i langt de fleste tilfælde være 6 måneder, men vi har fra andre områder (fx kommunernes udbud af arealer til ladeinfrastruktur) erfaring for, at længerevarende aftaler med flere ladepunkter giver bedre vilkår for både forbrugere og ladeoperatører, og derfor bør der for boligfællesskaberne være mulighed for at indgå sådanne længerevarende aftaler.

5. Det er godt, at den enkelte lejer/ejer får mulighed for at etablere en ladeløsning i et boligfællesskab, men ud fra en overordnet betragtning bør der gives mulighed for, at boligfællesskabet optimerer brug af ampere og mulighederne for at trække strøm til ladebokse og reducere de samlede omkostninger. Det bør således overvejes, om der kan gives mulighed for at sikre brug af fællesinstallationer, der optimerer elinstallationerne, fx via en form for "bestemmelsesret" for fællesskabet mht. valg af løsningsmodel og/eller ladeoperatør,
6. Det er gennemgående i lovforslaget, at boligfællesskabet kan afvise et ønske fra en eller flere beboere om at opsætte ladeinfrastruktur på fælles P-arealer, hvis der allerede er opsat ladeinfrastruktur på mere end hver tiende P-plads (regnet som et ladepunkt pr. påbegyndt 10 P-pladser). Den grænse er dog alt for lav og bør øges betydeligt fx op til 50% af samtlige P-pladser, så fællesskabet kun kan afvise opsætning af ekstra ladeinfrastruktur, hvis denne andel eller flere af P-pladserne er forsynet med ladeinfrastruktur.
Vi er stærkt på vej mod, at 25% af personbilerne i Danmark er elopladelige - en andel vi når indenfor de næste 12 måneder (i 2030 vil den være over 50%) - og i mange delområder er andelen allerede højere. Derfor er ladeinfrastruktur på hver tiende P-plads alt for uambitiøs, idet langt de fleste elbilejere vil have fordel af at kunne oplade om natten tæt på deres bopæl,
Grænsen på "hver tiende P-plads" afspejler efter vores mening da heller ikke de underliggende ambitioner i direktivet, hvor det meget præcist formuleres, at formålet med direktivet bl.a. er at alle skal kunne

bidrage til den grønne omstilling af vejtransporten uanset boligtype; og det anføres i direktivets indledende betragtninger, nr. 49: *"Opladning i tilknytning til bygninger er særlig vigtig, da det er her, elektriske køretøjer står parkeret regelmæssigt og i længere perioder"*.

7. De "løbende omkostninger" til benyttelse af ladeinfrastrukturen er ikke beskrevet nærmere. Det bør gøres tydeligt, at de løbende omkostninger til elektriciteten afholdes af kunden på ladepunktet og efter aftale med ladeoperatøren. Dette er vigtigt, fordi en beboer næppe vil tage initiativ til at opsætte en ladestander til fri afbenyttelse for alle øvrige beboere i ejendommen, og derfor bør der som udgangspunkt være både en mulighed for individuel afregning på ladepunktet, på linje med offentligt tilgængelige ladepunkter i øvrigt, og/eller en mulighed for en direkte sammenhæng med den pågældende beboers øvrige elforbrug.

8. Vi gør opmærksom på, at der de kommende år vil blive lagt yderligere vægt på mulighederne for implementering af intelligent opladning og tovejsopladning (V2G). Dette betones i bygningsdirektivet i artikel 14, nr. 6: *"Medlemsstaterne sikrer, at de i nærværende artikels stk. 1, 2 og 4 omhandlede ladepunkter er i stand til at yde intelligent opladning og, hvor det er relevant, tovejsopladning..."*.

I den forbindelse bør det tages i betragtning, at både intelligent opladning og tovejsopladning set fra et samfundsperspektiv giver bedst mening og størst nytte, hvis størstedelen af elbilerne er eller kan tilsluttes et ladepunkt. Dette bør bl.a. indgå i overvejelserne om fastsættelse af grænsen for hvor stor en andel af P-pladserne, der bør have adgang til et ladepunkt, før lovens formulering om ret til at få opsat et ladepunkt bortfalder – og som angivet tidligere er en grænse på hver tidende P-plads efter vores vurdering for lav.

9. Lovforslaget synes at være begrænset til opsætning af ladepunkter på et fælles parkeringsareal. Det bør dog tillige overvejes, om der i lovforslaget kan indeholdes en tilsvarende ret til at få opsat et ladepunkt på boligfællesskabets ejendom fx på facaden eller ydermure, hvor

parkering sker på offentlig grund (fx ved fortovsparkering) eller andet grundstykke uden for men tæt på boligfællesskabets ejendomme.

Supplerende bemærkninger:

- a. Det bør overvejes at afsætte en eller flere puljer til medfinansiering af ladestandere ved boligfællesskaber, så der for alvor kan sættes gang i opsætningen af ladestandere ved disse boformer, jf. også bemærkningen herom i direktivets artikel 14, nr. 8 sidste sætning: *"Med hensyn til beboelsesbygninger skal medlemsstaterne overveje, om der skal indføres støtteordninger for opsætning af ladepunkter, forberedt kabelføring eller kabelføringsinfrastruktur til parkeringspladser i overensstemmelse med antallet af lette batteridrevne elektriske køretøjer, der er registreret på deres område"*. Inspiration kan også hentes fra en tidligere pulje fra 2021 til lignende formål.

(<https://www.trm.dk/nyheder/2021/groen-omstilling-for-475-millioner-kroner>)

- b. Der er efterhånden ret god dokumentation for, at langt de fleste forbrugere vil have en økonomisk fordel af at vælge elbil frem for fossilbil. Når elbilen er valgt, er der dog flere mulighed for at vælge ladestrategi og ladeløsninger hos de efterhånden mange ladeoperatører på det danske marked. Med henblik på at hjælpe forbrugerne med valg af ladeløsninger er vi i samarbejde med en række betydende aktører ved at udvikle en prisportal til forbrugeroplysning mht. ladepriser og lademuligheder. Vi håber, at prisportalen kan være aktiv fra begyndelsen af 2026.

Hvis der er spørgsmål eller behov for uddybning til ovenstående, er Social- og Boligministeriet velkomne til at kontakte undertegnet. Vi deltager gerne med input til arbejdet med at tilrette lovforslaget i henhold til ovenstående.

De bedste hilsner

John Dyrby Paulsen

Direktør, Dansk e-Mobilitet

tlf.: +45 35 30 04 84 – e-mail: JDP@greenpowerdenmark.dk

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Cc: Hovedpostkassen (post@sm.dk)
Fra: Andelsboligforeningen Milebuen (milebuen@milebuen.dk)
Titel: Høringssvar vedr.: Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførelse af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) – deres j.nr 2025-2849
Sendt: 24-07-2025 11:01
Bilag: MilebuenHøringLadestandere.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Andelsboligforeningen Milebuen er ikke omfattet af høringslisten til ovennævnte høring, men afgiver alligevel vedhæftede høringssvar.

Mvh.
Andelsboligforeningen Milebuen
Jan Saltoft Andersen
Formand



Social- og Boligministeriet
Att. Sune Nyvang Blohm
Holmens Kanal 22
1060 København K

Albertslund, den 24. juli 2025.

Høringssvar vedr.: Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) – deres j.nr 2025-2849

Andelsboligforeningen Milebuen er ikke omfattet af høringslisten til ovennævnte høring, men føler alligevel behov for at afgive et høringssvar.

Vi er som andelsboligforening naturligt mest interesseret i den del af udkastet til ændringslov, der vedrører andelsboliger (ændringslovens § 4), men vil, hvor relevant, også kommentere på andre dele af udkastet.

Milebuen har størst kendskab til og fokus på egne forhold og udkastets betydning i den sammenhæng, og har derfor samlet en række fakta om foreningen og dens situation i et bilag der vedhæftes.

Vi har valgt at dele vores høringssvar i 3 dele, først en generel kommentar til udkastet i sin helhed, dernæst nogle kommentarer til specifikke punkter i udkastet og endeligt en række korrekturrettelser til udkastet.

Generel kommentar til udkastet til ændringslov

Bestyrelsen i Andelsboligforeningen Milebuen har, som det også fremgår af det vedhæftede fakta ark, været fremme i skoene når det drejer sig om ladepunkter i foreningen. Vi fik således støttetilsagn fra den statslige pulje, der i november 2021 blev åbnet med henblik på etablering af ladepunkter, men måtte konstatere, at behovet og interessen på daværende tidspunkt ikke var der blandt andelshaverne.

I den forbindelse har vi sat os grundigt ind i problematikkerne, og undertegnede deltog i den ad-hoc arbejdsgruppe under Brugergruppen der i 2021-22 udarbejdede pjecen Ladeinfrastruktur – Vejledning om elbiler og ladestandere til foreninger¹ for Albertslund Kommune.

Hvor det er forholdsvis enkelt som villa-/parcelhusejer med egen garage/carport at få installeret et ladepunkt på egen matrikel, er det noget mere kompliceret i etagebyggeri og række- og klyngehuse med fælles parkeringsarealer. Det giver således ikke mening at trække et kabel fra en 5. sals lejlighed på tværs af en kørevej eller fra et rækkehus 50-100m til en fælles

¹ https://albertslund.dk/media/vrykecik/ladeinfrastruktur_vejledning-om-ladestandere-til-boligforeninger.pdf

parkeringsplads uanset om vedkommende lejer, ejer eller andelshaver har en eksklusiv rettighed til denne eller ej.

Det vil derfor typisk være ejendommens fælles el kapacitet, der skal holde for. Der kan sikkert findes ejendomme, hvor der er ledig kapacitet, men i langt de fleste ejendomme vil der være behov for at udvide kapaciteten for at give plads for ladepunkter. I Milebuens tilfælde med potentielt 4 ladepunkter, vil vi forvente, at vores el kapacitet skal forøges med 35 ampere. Udvidelsen af en ejendoms el kapacitet koster et tilslutningsgebyr til det elnetselskab, der driver elnettet til ejendommen. Tilslutningsafgiften er en engangsudgift, og det giver derfor ikke mening, hvis lejere og andelshavere - ved ejerlejligheder kan den videresælges til den kommende ejer – ved fraflytning skal sikre, at den allerede betalte ekstra el kapacitet, fjernes igen, hvorefter den næste der ønsker at etablere et ladepunkt kan starte forfra.

Når der ikke er tale om parkeringspladser med en eksklusiv rettighed for en lejer, ejer, andelshaver fra egen elinstallation er der behov for en særskilt elmåler, evt. bimåler, der sikrer, at den der bruger et ladepunkt også er den, der betaler for den forbrugte strøm. Elmåleren vil udover etableringsomkostningen medføre en årlig målerafgift, men heller ikke her giver det mening at fjerne den opsatte elmåler ved fraflytning, hvorefter den næste der ønsker at etablere et ladepunkt kan starte forfra.

Bestyrelsen i Andelsboligforeningen Milebuen noterer med tilfredshed at det er op til bestyrelsen, henholdsvis udlejeren, at udpege en placering for et ladepunkt², idet det giver foreningen mulighed for at prioritere optimeringen af placeringen i forhold til foreningens parkeringsforhold over den enkeltes individuelt foretrukne parkeringsplads. Vi er dog ikke blinde for, at dette også kan misbruges til at forhindre etablering af et ladepunkt ved at anvise en plads, hvor omkostningerne til kabeltræk er størst muligt og formentligt prohibitivt for gennemførelsen af ønsket.

Andelsboligforeningen Milebuen beklager, at lovforslaget ikke giver foreningen mulighed for at tage tekniske og æstetiske hensyn.

Vi forventer ikke, at der vil være andelshavere, der vil investere i hurtig- eller lynladere på foreningens parkeringsarealer, men en hybridbillejer kunne måske være fristet til en nøjes med et ladepunkt med en effekt på 2,3-3,6 kW vekselstrøm, hvor en elbillejer nok vil gå efter en effekt på 11-22 kW vekselstrøm. Her ville det være hensigtsmæssigt hvis bestyrelsen, henholdsvis udlejer, kunne stille krav om, at et ladepunkt skal have en effekt på minimum 11-22 kW, så ladetiden for elbiler ikke bliver unødigt lang.

Æstetisk må vi leve med, at vi ikke kan stille krav til leverandør af et ladepunkt, og dermed kan risikere, at vi ender med 4 ladepunkter fra hver sin leverandør og et deraf følgende æstetisk rod.

I skæringspunktet mellem teknik og æstetik vil det optimale for en forening som Milebuen, med de parkeringsarealer vi nu har, være etablering af ladestandere med hver 2 ladepunkter (udtag) placeret mellem 2 parkeringspladser, og samtidigt sikre minimum en statisk lastbalancering mellem samtlige foreningens ladepunkter. Lovforslaget i sin nuværende form giver os ikke mulighed for at tage sådanne hensyn.

Andelsboligforeningen Milebuen forventer ikke den store efterspørgsel på individuelt etablerede ladepunkter på fælles parkeringsarealer, hverken i foreningen selv eller andre steder – omkostninger og besvær vil for de fleste være prohibitivt. Hvis vi tager fejl, kan der dog forudses et betydende samfundsøkonomisk spild når ladepunkter i i hvert fald udlejnings- og andelsboliger løbende skal etableres og retableres for at blive etableret/retableret igen af en anden beboer.

Bestyrelsen for Andelsboligforeningen Milebuen forventer fortsat, at der på sigt skal etableres formentligt 4 ladepunkter i Milebuen, og vil arbejde for at foreningen planlægger dette, inden enkelte andelshavere får fikse ideer om selv at finansiere et ladepunkt.

Kommentarer til specifikke punkter i udkastet til ændringslov

Ad § 4 nr. 1 § 7 j stk. 1 på side 6 – fortolkning af ”en eksklusiv rettighed”

Andelshaverne i Andelsboligforeningen Milebuen har en generel parkeringsret til parkeringspladserne i Milebuen og i Buerne i øvrigt, så foreningen vil normalt ikke være omfattet af ændringslovens § 7 j.

² Jf. § 1 nr. 1 §144 b stk. 1, § 2 nr. 1 § 42 b stk.1, § 3 nr. 1 § 4 b stk. 1 og § 4 nr. 1 § 7 k stk. 1

En andelshaver med handicapparkeringskort vil dog efter ansøgning til foreningen kunne blive tildelt en nummerplade specifik parkeringsplads mod selv at bekoste opsætning og retablering af nummerpladeskilt m.v. Skal foreningen fortolke dette som en "...anden aftale med...eksklusiv parkeringsplads..." og dermed at den givne plads, så længe den er tildelt den pågældende andelshaver, er omfattet af § 7 j?

En tilsvarende problematik, der heller ikke er behandlet, vil gøre sig gældende såfremt en eller flere parkeringspladser reserveres til specifikke delebiler på nummerpladeniveau eller en specifik delebil operatør.

Bemærkningerne³ til lovforslaget belyser ikke dette spørgsmål, idet der alene uspecifikt omtales "...anden kontrakt..." i første linie på side 37 i bemærkningerne til forslaget.

Den tilsvarende problematik gør sig ikke gældende i § 1 nr. 1 § 144 a, § 2 nr. 1 § 42 a og § 3 nr. 1 § 4 a for henholdsvis lejeboliger, almene boliger og ejerlejligheder, idet der her ikke omtales muligheden for "...anden aftale..."

Ad § 4 nr. 1 § 7 k stk. 4 på side 7 – antal ladepunkter

Teksten i stk. 4 lyder:

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

Teksten er meget håndfast, idet opsætning kun kan nægtes hvis der "...allerede er etableret..." det tilstrækkelige antal ladepunkter. Det løsnes dog op i bemærkningerne – side 39, næstsidste afsnit, 2. punktum – hvor det er tilstrækkeligt, hvis der er planlagt et tilstrækkeligt antal ladepunkter. Dette burde fremgå direkte af lovteksten.

Tilsvarende anvendes bestemt antal når der tales om "parkeringsarealet", hvilket åbner op for fortolkning for ejendomme, hvor der er mere end et parkeringsareal. Det løsnes dog op i bemærkningerne – side 39, næstsidste afsnit, 1. punktum – hvor der tales om "det fælles parkeringsareal" (ubestemt antal).

I Milebuen er der 39 parkeringspladser, svarende til 4 ladepunkter, men fordelt på 2 arealer med henholdsvis 21 (3 ladepunkter) og 18 (2 ladepunkter) parkeringspladser. Betragter man yderligere de såkaldte helikopterplads udvidelser som selvstændige parkeringsarealer ender vi på 6 ladepunkter. I Milebuen kan der således argumenteres for 4, 5 eller 6 ladepunkter ud fra lovteksten.

Andelsboligforeningen Milebuen skal derfor anbefale, at teksten i stk. 4 ændres til:

"Andelsboligforeningen kan nægte opsætning af et ladepunkt, jf. stk. 1, såfremt der allerede er planlagt eller etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser på andelsboligforeningens parkeringsareal~~et~~."

Den tilsvarende problematik gør sig gældende for § 1 nr. 1 § 144 b stk. 4, § 2 nr. 1 § 42 b stk. 4 og § 3 nr. 1 § 4 b stk. 4, idet det fremhævede "andelsboligforeningens" her erstattes af henholdsvis "ejendommens", "afdelingens" og "ejerforeningens".

Ad Bemærkninger til § 4 nr. 1 afsnit 2.4.2 på side 15, næstsidste afsnit - afstemningsregler

Det anføres her, at regler om afstemning for så vidt angår opsætning af ladepunkter til eldrevne køretøjer er indsat direkte i loven. Dette er imidlertid ikke tilfældet, idet det nærmeste man kommer er § 7 k stk. 1, 1. punktum hvorefter andelsboligforeningens bestyrelse skal udpege en parkeringsplads til opsætningen af et ladepunkt.

Det præciseres dog på side 39, næstsidste afsnit, 2. punktum i bemærkningerne at ønsker om opsætning af ladepunkter skal behandles på en generalforsamling. Vi noterer med tilfredshed, at dette indebærer, at det er foreningens højeste myndighed – den årlige ordinære generalforsamling – der skal tage stilling til planer for/ønsker om etablering af ladepunkter.

Når det gælder ejerlejligheder, anføres det tilsvarende i bemærkningerne til § 3 nr. 1 afsnit 2.3.2 på side 14, 3. afsnit at regler om afstemning for så vidt angår opsætning af ladepunkter til eldrevne køretøjer indsættes i loven. Ændringsloven indeholder imidlertid ikke sådanne

³ Bemærk at litreringen i bemærkningerne på siderne 36-42 er forkert, idet der henvises til §§ 7 i-l, hvilket skulle have været §§ 7 j-m.

bestemmelser og afstemningsreglerne for ejerforeninger er heller ikke belyst i bemærkningerne i øvrigt.

Denne problematik berøres overhovedet ikke i afsnit 2.2.2 på side 12 hvor det drejer sig om almene boligafdelinger. Det betyder, at der ikke er taget højde for de almene boligafdelingers beboerdemokratiske forhold. Det er således uklart hvem "Udlejeren" nævnt i § 2 nr. 1 § 42 b stk. 4 er, idet det kan være den almene boligorganisations repræsentantskab, dets organisations bestyrelse, den enkelte afdelings bestyrelse eller afdelingsmødet i afdelingen, der har beslutningskompetencen.

Ad Bemærkninger til § 4 nr. 1 § 7 k stk. 4 på side 40, 1. afsnit – størrelse af parkeringsplads

I bemærkningerne til § 7 j stk. 4 – i teksten fejlagtigt angivet som stk. 7 – anføres det, at såfremt parkeringspladserne ikke er optegnet, skal antallet sættes til det antal "...der lovligt ville kunne etableres på arealet."⁴

Spørgsmålet er egentligt ikke relevant for Milebuen, da vores parkeringspladser er optegnet, men vi tillader os alligevel at spørge hvilken lov, der henvises til?

Størrelsen af en parkeringsplads er os bekendt ikke lovfæstet, men Vejdirektoratet har i håndbogen "Anlæg for parkering og standsning i byer"⁵ anbefalet en bredde på minimum 2,3 m ved parkering parallelt med kørselsretningen og 2,5 m ved parkering vinkelret på denne, i begge tilfælde inklusive en ubrudt kantlinie på 0,3m.

Korrekturrettelser

Ad § 4 nr. 1 § 7 j stk. 1 på side 6 og side 35 - tekstudfald

Teksten i § 7 j stk. 1. i udkastet lyder:

"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."

Det skulle formentligt have været (ændring i fremhævet kursiv):

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

Hvilket bringer teksten i overensstemmelse med teksten i de tilsvarende paragraffer i §§ 1-3.

Ad § 4 nr. 1 § 7 j stk. 1 på side 6 og side 35 sammenholdt med samme på side 52-tekstforskel

I den 1. og 2. forekomst af § 7 j stk. 1 på side 6 og side 35 lyder teksten:

"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."

I den tredje forekomst af § 7 j stk. 1 på side 52 lyder teksten:

"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."

⁴ Den tilsvarende tekst findes i bemærkningerne på side 25, 2. afsnit vedrørende private lejeboliger og på side 33, 2. afsnit vedrørende ejerlejligheder. Den tilsvarende bemærkning findes ikke for almene boliger.

⁵ <https://vejregler.dk/h/7e0fba84-06dd-483b-898a-c7b3e3affaa1/5e8376a2c90c4b528d51e7dceac5f9ef?showExact=true> henholdsvis side 32, 1. afsnit og side 36, 1. afsnit.

Det er dermed ikke muligt at afgøre hvilken lovtekst, der egentligt skal tages stilling til. I den tredje forekomst mangler henvisningen til at parkingspladsen skal være placeret på andelsboligforeningens ejendom.

Den samme problematik gør sig gældende når det gælder ejerlejligheder i § 3 nr. 1 § 4 a stk. 1 på side 4 og side 28 sammenholdt med side 49.

Ad § 4 nr. 1 § 7 k stk. 1 på side 6 - tekstfejl

Slutningen af 1. punktum i § 7 k stk. 1. i udkastet lyder:

”... af ejerforeningens bestyrelse, jf. dog stk. 4 og § 7 m.”

Da punktet vedrører andelsboligforeninger, skulle teksten være:

”... af andelsboligforeningens bestyrelse, jf. dog stk. 4 og § 7 m.”

Ad § 4 nr. 1 § 7 k stk. 3 og 4 på side 7 og side 36 sammenholdt med samme på side 53-tekstudfald

§ 7 k stk. 3 og 4 som angivet på side 7 og 36 er faldet ud af oversigten på side 53. De kan findes på side 51f, hvor de optræder som stk. 3 og 4 til § 4 d vedrørende ejerlejligheder.

Ad § 4 nr. 1 § 7 m stk. 2 på side 7 og side 36 sammenholdt med samme på side 54f-tekstforskel

I den 1. og 2. forekomst af § 7 m stk. 2 på side 7 og side 36 lyder teksten:

”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.”

I den tredje forekomst af § 7 m stk. 2 på side 54f lyder teksten:

”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 følge af øvrige objektive årsager ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.”

Det er dermed ikke muligt at afgøre hvilken lovtekst, der egentligt skal tages stilling til.

Den samme problematik gør sig gældende når det gælder privat udlejningsejendomme i § 1 nr. 1 § 144 d stk. 2 på side 2 og 21 sammenholdt med side 45, almene boliger i § 2 nr. 2 § 42 d stk. 2. på side 4⁶ sammenholdt med side 48f og ejerlejligheder i § 3 nr. 1 § 4 d stk. 2 på side 6 og side 29 sammenholdt med side 51.

Ad Bemærkninger til § 4 nr. 1 § 7 j stk. 1 på side 37, 3. afsnit og § 7 k stk. 1 på side 38, 5. afsnit - tekstfejl

Teksten i afsnittet lyder i begge tilfælde:

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

Det skulle i begge tilfælde have været:

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

Ad Bemærkninger til § 4 nr. 1 § 7 k stk. 4 på side 38, sidste afsnit - tekstfejl

I dette afsnit forekommer 2 tilfælde hvor der står ”ejer” og 1 tilfælde hvor der står ”lejers” i alle 3 tilfælde skulle der stå ”andelshaver(s)”. Der optræder endvidere 2 tilfælde, hvor der står ”ejerforeningen”, hvor der skulle have stået ”andelsboligforeningen”. Endeligt står der i næstsidste punktum ”... er uvedkommende for andelshaver,...” hvor ”andelshaver” skal erstattes af ”andelsboligforeningen”.

⁶ I bemærkningerne til § 2 nr. 2 på side 28 henvises til at § 42 a-c svarer til § 144 a-c ved private udlejningsejendomme og der henvises til bemærkningerne til sidstnævnte. Det indebærer dog, at § 42 d helt er faldet ud i denne opstilling.

Ad Bemærkninger til § 4 nr. 1 § 7 I stk. 1 på side 41, 4. afsnit - tekstfejl

I dette afsnit forekommer ordet "lejer" i 1 tilfælde, det skulle have været andelshaver og desuden optræder "ejerforeningen" en gang, hvor der skulle have stået "andelsboligforeningen".

Ad Bemærkninger til § 4 nr. 1 § 7 I stk. 2 på side 41, sidste afsnit - tekstfejl

I dette afsnit forekommer ordet "udlejer(s)" 4 gange. Det skulle have været "andelsboligforeningen(s)".

Det samme gør sig gældende i bemærkningerne til § 3 nr. 1 § 4 d stk. 2 på side 34f, sidste afsnit, hvor de 4 gange "udlejer(s)" skal erstattes af "ejerforeningen(s)".

Med venlig hilsen

Andelsboligforeningen Milebuen



Jan Saltoft Andersen

Formand

Fakta om Andelsboligforeningen Milebuen og Grundejerforeningen Buerne

Andelsboligforeningen Milebuen er en nybygget tæt/lav bebyggelse i Albertslund Kommune, der havde overgang fra anlæg til drift den 10. juli 1990.

Milebuen ligger i området Buerne, der også betegnes Damgårdsarealet III, der er reguleret af Albertslund Kommunes lokalplan 22.4. Buerne består (antal boliger i parentes, i alt 272), udover Milebuen (40), af andelsboligforeningerne Jels-(43) og Ulfbuen(47) og de almene boligafdelinger under Albertslund Boligselskab Eske-(52), Old-(47) og Rimbuen(43). Hver forening/afdeling har eget fælleshus. De seks foreninger/afdelinger udgør tilsammen Grundejerforeningen Buerne.

Lokalplanen fastlagde efter dagældende regler, at der skulle udlægges 1,5 parkeringsplads pr bolig (lokalplanens § 5.8), mens der kun blev anlagt 0,75 parkeringsplads pr bolig (lokalplanens § 5.9) svarende til i alt 204 pladser fordelt på 7 parkeringsarealer.



Ovenstående figur er bilag 1 til lokalplan 22.4, hvor de 7 parkeringsarealer er tilføjet i rød tekst sammen med placeringen af AB Milebuen. Parkeringsarealernes betegnelser er fastlagt af grundejerforeningen i forbindelse med asfaltering og opstribning af veje og p-pladser senest i 2023.

Arealet PU ligger udelukkende i Ulfbuen og tilsvarende ligger arealet PE udelukkende i Eskebuen. De resterende 5 arealer P1-P5 er alle delt mellem to Buer, idet matrikelgrænserne går ned ca. midt i parkeringsarealerne. Andelsboligforeningen Milebuen deler således P3 med den almene afdeling Oldbuen og P4 med Andelsboligforeningen Jelsbuen.

Alle veje og parkeringsarealer har fra starten været og er fortsat private fællesveje og parkeringsarealerne kan benyttes af alle uanset bolig i en specifik Bue eller i Buerne for den sags skyld.

Grundejerforeningen Buerne står for etablering, drift og vedligehold af bl.a. veje og parkeringsarealer og omkostningerne hertil finansieres af det kontingent Buerne betaler til grundejerforeningen.

De anlagte 0,75 parkeringsplads pr bolig viste sig hurtigt at være for lidt, men først i 2003 var der flertal for og økonomi til at grundejerforeningen kunne anlægge 34 ekstra parkeringspladser. Disse blev etableret som forlængelser af P1-P5 med enten 6 eller 8 pladser, idet de er adskilt fra og hævet i forhold til de oprindelige parkeringsarealer. De 5 ekstra parkeringsarealer går derfor populært under betegnelsen helikopterpladserne i grundejerforeningen.

De 5 helikopterpladser vil hver kunne udvides med 4 ekstra pladser, i alt altså 20 pladser, men dermed vurderes mulighederne at være udtømte. Der klages fortsat over, at det kan være svært at finde en ledig parkeringsplads, men der er i grundejerforeningen ikke stemning for at opkræve de nødvendige midler til en udvidelse af helikopterpladserne, så projektet er skrinlagt.

På Andelsboligforeningen Milebuens matrikel er der 17 parkeringspladser på P3 samt 4 på dennes helikopterplads samt 15 parkeringspladser på P4 samt 3 på dennes helikopterplads, i alt 39 parkeringspladser.

Parkeringspladserne i Buerne var oprindeligt ikke opstribede. Det blev de først i 2009 efter at vejbelægning året før var skiftet fra majs til asfalt. Hverken fra start eller i forbindelse med opstribningen har der været afsat generelle handicappladser på parkeringsarealerne. I stedet er det muligt for en beboer med handicapparkeringskort efter ansøgning at få tilladelse til at oprette en nummerpladespecifik handicapplads i den Bue vedkommende bor i. Det er den enkelte Bue (forening/afdeling) der anviser placeringen af pladsen, der normalt anvises i forbindelse med ind/udgange til parkeringsarealet, så ind/udgangen giver det nødvendige ekstra areal til ind og udstigning. I Milebuen har vi pt. 1 nummerpladespecifik handicapplads.

Parkeringsarealerne i Buerne indeholder ikke parkeringspladser reserveret delebiler. En andelshaver i Milebuen var dog i en årrække fadder for en af Albertslund Delebils biler, der havde afhentnings-/afleveringsplads på parkeringsarealet P3 i Buerne.

Andelsboligforeningen Milebuen var tidligt ude med planer om etablering af ladepunkter på foreningens parkeringspladser. Vi søgte og fik tildelt tilskud til 3 ladepunkter, det maksimale antal vi kunne søge tilskud til, fra den statslige pulje, der i november 2021 blev åbnet. Bestyrelsen måtte imidlertid konstatere, at der var en begrænset interesse for ladepunkter blandt foreningens andelshavere, så vi endte med at returnere tilskudstilsagnet til puljen.

Bestyrelsen har dog fortsat haft ladepunkter på som et punkt på dagsordenen, og vi holdt sammen med Andelsboligforeningerne Jels- og Ulfbuen et møde for samtlige andelshavere i Buerne i september 2024. Fremmødet var ganske pænt, men konklusionen også meget entydig, også blandt de el-bilejere, der deltog, at der på daværende tidspunkt ikke var behov for ladepunkter i bebyggelsen.

Bestyrelsen i Milebuen har derfor valgt at sætte ladepunkts spørgsmålet på erindring til bestyrelsens møde i april 2026, hvor vi igen vil overveje situationen.

Buerne består, som nævnt af 3 almene afdelinger og 3 andelsboligforeninger, hvilket ind i mellem besværliggør samarbejdet. Dette gjaldt også et eventuelt samarbejde om ladepunkter, hvilket dog kan forventes at blive lettere efter at den nye bekendtgørelse om sideaktiviteter⁷ trådte i kraft 1. juli 2025.

Boligområdet Buerne ligger mellem boligområderne Gårdene (Damgårdsarealet I – lokalplan 22.2) og Vængerne (Damgårdsarealet II – lokalplan 22.3) , der er bygget samtidigt og som også hver især består af 3 almene afdelinger og 3 andelsboligforeninger. De problematikker, der gør sig gældende for Buerne gælder derfor også for Gårdene og Vængerne, med den undtagelse, at parkeringsarealer ikke er med i de områder Vængernes grundejerforening skal tage sig af.

⁷ <https://www.retsinformation.dk/eli/lt/2025/953> BEK nr.953 af 26/06/2025. Se § 18 om ladestandere til el-biler.

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Fra: Morten Skyhøj Olsen (mso@de.dk)
Titel: [2025-2849] Høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)
E-mailtitel: [2025-2849] Høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (SM Id nr.: 16961099)
Sendt: 24-07-2025 15:36
Bilag: Høringssvar Dansk Ejendomsmæglerforening.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.

Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune.
Se vedhæftede høringssvar.

Med venlig hilsen



Morten Olsen
Juridisk- og mæglerfaglig afdeling

Tel: 32 64 45 36
Mail: mso@de.dk
Gammel Kongevej 60
1850 Frederiksberg C
www.de.dk

Læs hvordan, hvorfor og hvornår vi behandler dine personoplysninger i vores [Persondata- og cookiepolitik](#).



Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
snb@sm.dk

Frederiksberg, den 24. juli 2025
J.nr. H.25-25-015

Vedr. j.nr. 2025-2849 høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for at afgive høringssvar til ovenstående forslag.

Generelt anerkender DE intentionen om at fremme den grønne omstilling og understøtte udbredelsen af ladeinfrastruktur i byområder og boligfællesskaber.

DE er imidlertid ikke bekendt med, at ejere, andelshavere eller lejere uretmæssigt har fået afslag på at opsætte ladepunkter eller lignende, og vurderer derfor ikke, at der aktuelt er behov for særskilt lovregulering på området.

Opsætning af ladepunkter i den ældre boligmasse vil i mange tilfælde være vanskelig, bl.a. som følge af utilstrækkelig kapacitet på el-installationerne og ejendommens generelle fysiske forhold.

I praksis vil det ofte være mest hensigtsmæssigt, at ejerforeningen, andelsforeningen eller udlejeren står for etableringen, så teknisk kvalitet, optimal placering og en økonomisk holdbar løsning sikres.

Sådanne fælles løsninger vil i mange tilfælde være mere attraktive end individuelle beboerfinansierede løsninger.

Det er derfor DE's vurdering, at det fremsatte lovforslag søger at regulere et område, hvor der ikke er et påviseligt behov for regulering. Lovforslaget forekommer således ikke i tråd med regeringens erklærede ønske om færre regler og mindre bureaukrati.

Ønsker man fra politisk side at fremme udviklingen, bør man snarere styrke elnettet i ældre boligområder samt lette adgang til attraktiv finansiering, via grønne bank- og realkreditprodukter, der allerede tilbydes i danske pengeinstitutter.

Bemærkning til lovteksten:

Flere steder anvendes begrebet "operatør" i lovteksten i forbindelse med etablering og reetablering.

Begrebet bør defineres og afgrænses for at undgå uenighed om hvad der betragtes som en operatør.

DE vil med interesse følge forslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Morten Skyhøj Olsen
Juridisk konsulent
Dansk Ejendomsmæglerforening
mso@de.dk

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Cc: Jacob Lichtenstein (jal@sm.dk)
Fra: Jørgen Dyrholm Jensen (jj@danskelejere.dk)
Titel: Vedhæfter her vores høringssvar i 2025 – 2849 – om installationsret for så vidt ladepunkter.
Sendt: 24-07-2025 23:06
Bilag: 220820 Høringsvar forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.pdf; B250724 Høringsvar vedrørende ladepunkter.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til Social- og Boligministeriet

Vedhæfter her vores høringssvar i 2025 – 2849 – om installationsret for så vidt ladepunkter.

Med venlig hilsen



Jørgen Dyrholm Jensen

Direktør jj@danskelejere.dk

DANSKE LEJERE, CVR 34037698, www.danskelejere.dk

*Vi registrerer personoplysninger i forbindelse med vores arbejde.
Læs hvordan Danske Lejere behandler personoplysninger [her](#)*

Danske Lejere er landets næststørste lejerorganisation.

Vi har en sammenhængende fælles tilgang til tingene, der er ens landet over.

Danske Lejere

Danske Lejere – Kontoret i Aarhus
Banegårdspladsen 18, 1.
8000 Aarhus C
71 99 44 14

cvr: 34037698

Indenrigs- og Boligministeriet
jal@im.dk

Deres ref.: 2021 - 2261

Dato: 20. august 2022

Vedrørende: Høring over forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Danske Lejere har disse bemærkninger til det fremsatte forslag til ny typeformular

§ 1

Der bør under "Brugsret til" være en tekst med parkering (bil).

Bilparkering er aftalemæssigt langt vigtigere end "cykelparkering".

Mange lejere oplever, at de fortælles, at der er fri parkering. Og det er der måske.

Men det ses så senere pludseligt inddraget eksempelvis efter et ejerskifte med henvisning til uklare aftaler.

Skal en formular indeholde mulighed for at indgå aftale om de mest centrale forhold, så bør parkering være der.

Og er det betalingsparkering, som udlejer tilbyder, så kan det have sit eget felt, for så er det jo også tydelig ved lejemålets start.

Fremfor at man få mundtlige løfter, som en udlejer senere kan løbe fra.

§ 3

Det er fint, at der er medtaget denne bemærkning:

** Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.*

Ønskes særlige felter for at fastslå, hvilke paradigmer en leje sættes efter, så bør de indgå under § 3. Og i så fald så, bør det omfatte alle væsentlige paradigmer.

Se også under § 11.

§ 4

Vi kunne ønske at få fremhævet lidt tydeligere, hvornår der skal betales leje første gang, adskilt fra "Depositum og forudbetalt leje".

Der rodes ofte rundt i, hvad der er betalinger, som deponeres hos udlejer som sikkerhed i form af forudbetalt leje, og hvad der er den første måneds faktiske lejebetaling.

Og man kan ofte indgå en lejeaftale lang tid før en indflytning, hvorfor den første måneds leje ikke kan opkræves samtidigt, når der samlet kun må opkræves for 6 måneder som sikkerhed.

Prøv at få adskilt tingene, så det er tydeligt, hvad der er leje for den første måned, - og hvad der indgår i den sikkerhed, som udlejer kan få i form af depositum og forudbetalt leje.

Og indsæt en note, der oplyser, at den forudbetalte lejer er sikkerhed for lejers forpligtigelser til at betale leje og forbrug i slutningen af lejeforholdet.

Ved at præcisere, at det er sikkerhed for betaling i slutningen af lejeperioden, undgår man også den misforståelse, at man tror, at forudbetalt leje er den leje, der betales for den første måned.

Vi ser lejeforhold, særligt hvor der kun opkræves for en måned i forudbetalt leje, hvor lejer eller udlejer – eller begge har den opfattelse af begrebet, at det er den første måneds husleje, der hedder ”forudbetalt leje”.

§ 5

Der gælder for både vand og for el – der anvendes til andet end varme, at der skal være individuelle målere på, hvis udlejer skal opkræve udgifterne udover lejen.

Det er derfor ulogisk, at der ikke er et felt under el, hvor der står:

”Hvis ja, udgiften fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)”

§ 7

Det er meget positivt, at udlejer her bliver bedt om at tilkendegive om ejer har mere end beboelseslejlighed. Det kan i nogen sammenhænge være svært at vide, og udlejer er den nærmeste, som bør vide det.

Det gør, at udlejer også i egen interesse skal tænke i, hvad forskellen betyder. Og det kan lette retsplejen ved stridigheder, når man måske mange år senere skal kende status ved lejemålets indgåelse.

Måske kan det give anledning til misforståelser, at der står ”lejlighed”. Tænker der, hvor der udlejes huse – men ikke lejligheder.

Det er ret almindeligt i provinsen.

Lejlighed er byen – ikke landet.

Kunne der stå om den pågældende er udlejer, står som af mere end en bolig?

§ 8 Vedligeholdelse

Det er meget fint, at dette beskrives:

”Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse."

Det vil mindske stridigheder, da mange både udlejere og lejere misforstår begreberne.

Men vi advarer mod, at denne formulering kommer ind:

"Lejer har i henhold til lov om leje medmindre andet aftales pligten til at vedligeholde låse og nøgler."

Der er i den private udlejningsmasse massive problemer med udlejere, der mener sig berettigede til at opbevare og for nogens vedkommende også uvarslet at anvende nøgler til lejemål.

Det kan blot for at nævne et problem give lejere problemer med forsikringsdækning igennem deres indbo-forsikring.

Og indskrives det foreslåede, skabes der hos disse udlejere en forestilling om, at de kan forlange at have nøgle og dermed adgang til lejemål, men lejer bor der.

Lejers pligt overfor låse og nøgler er både en forpligtigelse og en sikkerhed.

Vedlægger artikel, der illustrerer problemet.

§ 11 Særlige vilkår

A.

Bør som den benyttes på nuværende ikke indeholde fortrykte dele, som er formuleret på forhånd.

Teksterne om fri leje og nettoprisindekstigninger hører derfor ikke til her.

Skal det ind, må det være under § 3.

Det problematiske i, at nettoprisindekstigning ukritisk kommer ind i typeformularen, behandles særskilt.

Er det en sådan formulars opgave fremme brugen af ordninger – der sikrer et stabilt højere lejeniveau?

Det er f.eks. ulogisk at andre særlige paradigmer omkring lejefastsættelse ikke angives. F.eks. om der er tale om leje efter småhusregler, omkostningsleje eller reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål.

Hvorfor lige kun de regler, hvor man ved at angive det, sikrer udlejer bedst.

Omkring begrebet "fri lejefastsættelse" vil vi dertil forvente, at mange mindre professionelle uden at vide nærmere vil krydse ja i den tro, at det er noget man generelt kan gøre.

B.

Generelt er § 11 noget roderi.

Vi kunne ønske, at man tog et helt andet udgangspunkt, hvor man gjorde op med de mange særlige forhold, som udlejere finder på at sætte ind her.

Der er et behov for, at der er større klarhed over, hvad man kan aftale.

Det kan nogle gange være sværere at gennemskue, hvad man aftaler som lejer – end hvis man skulle købe en bolig. Ved boligkøb er der bedre styr på, hvad der er særlige aftaler.

Var der politisk vilje til det, ville man gribe ind her – og gøre særaftaler til noget, der var reguleret, så det kunne tåle øjne, som blev lejerne set forbrugere, der har krav på klare beskrivelser, der ikke krænker eller fordrejer gældende regler.

Grove fordrejninger er nærmest standard, når spillereglerne for istandsættes ved fraflytning beskrives.

§ 12 Underskrift

Der er lejere, der tror, at en lejeaftale er undergivet købelovens regler om fortrydelsesret.

Der kunne stå en tekst lige over underskriftfelterne, hvor der var tydeliggjort, at der ikke findes en sådan fortrydelsesret, men at aftalen, når den er indgået, gælder til den opsiges, ophæves eller aftales bragt til ende.

I kan vurdere hvordan man få signalet indholdet i dette.

Nettoprisindekset, særligt

I udsendte høringen omkring standardformularen, før det var blevet helt evident for politikerne, at regulering efter nettoprisindeks under aktuelle inflation er et problem.

Det betyder at det pludseligt bliver meget afgørende om ministeriet er i gang med at fremme brugen af ordningen.

Og de mange varianter af problemer, der er ved brugen af den.

Vi vil derfor have en forventning om, at man netop her får afstemt med de forhandlinger, der er om huslejedannelsen.

En delmængde er at se på, hvordan ordningen også strækkes / afgrænses:

- Kan lejen reguleres for stigninger, der er sket i pristallet fra før de flytter ind?
- Kan udlejere, der ikke meddeler ikrafttræden af stigninger senere bede om at få dem med tilbagevirkende kraft?
- Kan det aftales, at det kun kan opreguleres efter pristal, men aldrig nedreguleres, hvis priserne skulle falde.
- Hvilke lejefastlæggelsesparadigmer, kan man anvende ordningen sammen med?
-

Det er ikke tænkte eksempler, det er virkeligheden derude.

Og før man begynder at sætte noget ind i standardformularer – vil man i den aktuelle pressede situation forvente, at man får vendt enhver sten her.

I 2015 så ordningen fin ud.

Her og nu er situationen en uforudset anden, - og det er absolut ikke uden betydning, om i givet fald hvordan man fremmer nettoprisregulering igennem en typeformular.

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen
Driftsleder

Danske Lejere

Danske Lejere – Kontoret i Aarhus
Banegårdspladsen 18, 1.
8000 Aarhus C
cvr: 34037698

Social og Boligministeriet
snb@sm.dk

Vores ref.: JHY/JJ
Deres ref.: 2025 - 2849

Dato: 24. juli 2025

Vedrørende: Høringssvar i 2025 – 2849, jf. høringsskrivelse af 2. juni 2025

Bemærkninger til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om ejerlejligheder og lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber – indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj.

I dag er en meget stor andel af nye biler drevet af el, hvorfor det giver mening at se på området.

Vi ser det derfor som positivt, at der arbejdes på en løsning, som giver lejerne mulighed for at få installeret ladepunkt til elbil.

Vil lejerne have mulighed for lade hjemme, hvor udgifterne typisk er væsentlig lavere end ved brug af offentlige ladestandere, vil det fremme mulighederne for at vælge en elbil.

Hos os i Danske Lejere har vi den holdning, at det allerede burde være muligt at få installeret ladepunkt som led i den "sædvanlige installationsret".

Hvad der indgår i en "sædvanlig installation" bør løbende følge samfundets udvikling. I dag vil det være helt normalt med internet – det var ikke tilfældet for 25-30 år siden. I dag bliver det mere og mere normalt med eldrevne køretøjer.

Og helt generelt støder vi på flere udfordringer i forhold til parkering. Tænk det i sammenhæng med dette initiativ. Vi nævnte allerede tilbage i 2022, at Typeformularen savner et afkrydsningsfelt på side 1, hvor der brude være et afkrydsningsfelt, som tager stilling til parkering.

Hvorfor ikke få disse sager afgjort i nævnene?

Vi kan desværre se, at lovforslaget indeholder en ændring af lejelovens § 147, således, at kun Boligretten får kompetence til at behandle sager om retten til at installere ladepunkt.

Altså reelt en forringelse af installationsretten, hvis man ser på den eksisterende installationsret, som noget der bør følge tiden.

På nuværende har nævnene mulighed for at tage stilling til lejerens installationsret herunder også sikkerhedsstillelsen. Det er derfor ikke en uvant situation for nævnsmedlemmerne – de kan allerede støde på tilsvarende sager, hvor det handler om en vaskemaskine eller en opvaskemaskine.

Lovforslaget udvider egentlig blot retten til at foretage installationer ved at præcisere, at ladepunkter indgår.

I rækkehuse/kædehuse, fritliggende huse m.v., hvor lejeren har parkering i forbindelse med ejendommen, kræves ikke store ændringer, når der installeres et ladepunkt. Særligt i de sager vil det være nærliggende, at eventuelle tvister kan afgøres på nævnsniveau, hvor sagerne kan afgøres uden store omkostninger for parterne.

Af lovforslagets bemærkninger fremgår:

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

Vi forudsætter, at der kommer situationer, hvor udlejere vil nægte opsætningen og henvise til lovforslagets § 144 d, stk. 2 omkring arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, selvom der ikke er grundlag for at nægte opsætning.

Allerede nu ser vi situationer, hvor lejere nægtes installation af ladepunkt alene begrundet i, at udlejer ikke vil have boret i murværket eller ikke vil have ændret på lejemålets eltavle.

Disse situationer vil vi fortsat støde på efter en lovændring – og særligt hvis udlejer er bekendt med, at kun domstolene har kompetence til at afgøre uenighederne, hvilket besværliggør tingene og de facto vil gøre det uopnåeligt for de lejere, der søger at benytte rettigheden.

Ved Danske Lejere har vi fx for nylig haft en situation, hvor en lejer i en almen bolig med eksklusiv brugsret til en handicapparkeringsplads blev nægtet opsætning af ladestander uden nærmere begrundelse.

Handicappbilen havde lejeren fået bevilliget som et hjælpemiddel. Da hun ikke kunne få lov til at installere ladepunkt på ejendommen, måtte hun beholde sin gamle handicapbil, som var benzindrevet.

En retssag om retten til installation af en ladestander vil være en småsag med begrænset mulighed for advokatbistand uden egenbetaling, hvorfor det kan være et omkostningstungt forløb for den lejer, der vil fastholde retten til at installerede ladepunkt.

Det kan betyde, at kun enkelte af de mest ressourcestærke lejere, der uanset en meget voldsom barriere for løsning, og uden at det giver økonomisk mening for lejere, vil få deres sag afgjort.

Det kan ikke være lovgivers hensigt.

Lovforslaget angiver de situationer, hvor udlejer kan nægte – det mener vi godt Huslejenævn (og Beboerklagenævn) kan tage stilling til. De kan allerede komme ud for tilsvarende situationer ved lejers ønske om at foretage andre installationer.

Hvorfor ikke lade nævnene afgøre disse sager, når der allerede arbejdes på, at nævnene fremover skal effektiviseres?

Domstolene har allerede lange ventetider, så det giver ikke mening, at sagerne flyttes dertil.

Vedlagt kopi af vores høringssvar fra 2022 ang. lejekontrakternes udformning, hvor vi peger på, at vi savner, at de drøftelser, der ofte foregår mundtligt ved indgåelse af lejeaftaler, naturligt kommer ind i den skriftlige aftale.

Med venlig hilsen

Jeanette H. Nielsen
Chefjurist

Jørgen Dyrholm Jensen
Direktør

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Cc: Torsten Viborg Petersen (tvp@dahllaw.dk), Benedikte Havskov Hansen (bhh@danskeadvokater.dk)
Fra: Annette Lerche (ale@danskeadvokater.dk)
Titel: Høringssvar over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (sagsnr.2025-2849)
Sendt: 25-07-2025 10:56
Bilag: 250725_Høringssvar over udkast til lov om ændring af lejeloven....(Ret til etablering af ladepunkt) 2.0.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Til rette vedkommende

Se venligst vedhæftede høringssvar fra Danske Advokater

Med venlig hilsen


Annette Lerche

Specialkonsulent

Danske Advokater

Dir. tlf.: 33 43 70 07
ale@danskeadvokater.dk
Vesterbrogade 32, 1620 København V

danskeadvokater.dk | Se vores nye hjemmeside

  Databeskyttelsespolitik



Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Sendt til: snb@sm.dk
Ang. Sagsnr. 2025-2849

25. juli 2025

Høringssvar over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevne køretøjer)

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters [Fagudvalg for fast ejendom](#).

Overordnede bemærkninger

- Danske Advokater finder det positivt, at der arbejdes på regler for regulering af lejere/ejere/andelshavers ret til etablering af ladestandere
- Danske Advokater vurderer, at retsvirkningerne af udvidelsen af lejeres installationsret ikke behandles tilstrækkeligt i udkastet. Danske Advokater skal i den forbindelse henlede opmærksomheden på, at retten til etablering af ladepunkt med fordel synes at kunne knyttes til lejers udvidede råderet jf. fx lejelovens § 145 eller almenboliglovens § 37B.
- Da fællesskaberne normalt har initiativretten og prærogativ for at være den der træffer beslutning om fællesarealer mv, vil Danske Advokater foreslå, at fællesskaberne i tråd med dette skal have mulighed for at bestemme hvordan og hvor ladestandere skal etableres samt have indflydelse på valg af leverandør mm.



Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag

Af ordlyden fremgår, at det er lejer af en parkeringsplads. Dette er ikke nødvendigvis koblet til en boligaftale eller ejerskab af en andel eller ejerlejlighed. Det bør derfor præciseres om tanken er, at både fritstående parkeringspladser og parkeringspladser i et sammensat kontraktsforhold med en lejelejlighed, andel m.v. skal have retten. Udgangspunktet må være, at det kun er som led i en sammensat boligret hvor retten til parkering og bolig er i en og samme kontrakt og hvor opsigelse af parkeringspladsen ikke kan ske uden samtidigt at opsiges lejemålet m.v. at reglerne skal kunne finde anvendelse. Dette bør præciseres.

Lejers installationsret vedrører normalt kun forsyninger til brug af lokalet som bolig. Elforsyning til biler vedrører ikke boligen eller husstandens medlemmer. Ændringen bør derfor ikke foretages i relation lejers installationsret, men i stedet være en ændring af lejers udvidede råderet jf. eksempelvis almenboliglovens § 37 b og lejelovens § 145.

Der er ikke redegjort for hvordan ladestandere skal indgå i det normale regime omkring boligen i relation til mangler, forsinkelse, overdragelse fra lejer til lejer, fraflytning og istandsættelse m.v. Men hvis man kobler installationsretten op på lejers installationsret må det forventes at give en masse problemer i forhold til det, som lovforslaget slet ikke omtaler. Det vil skabe rets-usikkerhed og meget konflikt omkring snart sagt enhver af de almindelige konfliktpunkter i boligfællesskaber. Danske Advokater foreslår derfor, at denne ret til at etablere et ladepunkt i stedet flyttes til lejers udvidede råderet, hvor der findes regelsæt som håndterer afskrivning, compensation ved fraflytning m.v. jf. eksempelvis almenboliglovens § 37 b, og lejelovens § 145. Disse regler har til formål at håndtere denne type af bygningsændringer og man kan bruge dem som udgangspunkt.

Fællesskaberne bør have fortrinsret. I boligfællesskaber har fællesskabet initiativretten og prerogativ for at være den der træffer beslutning om ændringer af fællesarealer m.v. I almene boligorganisationer henhører dette under beboerdemokratiene. Selvom man ønsker at lejer skal kunne gennemføre en ændring af denne karakter, bør fællesskaberne have mulighed for først at bestemme hvordan og hvor det skal etableres. Danske Advokater vil endvidere foreslå at fællesskabet også skal have ret til at bestemme hvilken type installation og effekt der skal opføres og hvem der skal være leverandør ligesom der bør være en miniproces for indhentning af tilbud, så det tilstræbes, at der kommer konkurrence på installationen selvom det er en ukyndig lejer som ønsker at etablere. Ellers bliver det for dyrt for alle og selskaberne får frit spil.



Afsluttende bemærkninger

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent
ale@danskeadvokater.dk

Torsten Viborg Petersen
Advokat
[Medlem af Fagudvalg for fast ejendom](#)

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Cc: Helene Toxværd (tox@llo.dk)
Fra: Anders Svendsen (asv@llo.dk)
Titel: LLO's høringssvar til Deres J.nr. 2025 - 2849
Sendt: 25-07-2025 11:45
Bilag: LLO høringssvar 2025 – 2849 25.7.2025.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Se venligst organisationens vedhæftede høringssvar fremsendt på vegne af landsformand Helene Toxværd.



Anders Svendsen
Chefjurist
Cand.jur.

Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V.
E-mail: asv@llo.dk
Mobil: [33 86 09 26](tel:33860926)

www.llo.dk

Følg os her:



Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Social- og Boligministeriet
Att. Byggeri og boliglovgivning
Sendt pr. mail til snb@sim.dk
Deres j.nr.: 2025 – 2849

København, 25.7.2025

Lejernes Landsorganisations høringssvar til høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) takker for muligheden for at afgive høringssvar til ovennævnte lovudkast. Vi har følgende bemærkninger til forslaget – med særligt fokus på lejeloven og lov om leje af almene boliger.

1. Ladestandere er en forbedring – ikke en belastning

Opsætning af ladepunkter til eldrevne køretøjer er ikke blot en praktisk foranstaltning. Det er en værdiforøgende forbedring af ejendommen.

En ladestander gør ejendommen mere attraktiv og fremtidssikret og øger dermed dens værdi. Samtidig bidrager den direkte til den grønne omstilling og realiseringen af et centralt politisk mål: at flere danskere kører elbil – og færre benzinbiler. Her er det helt afgørende, at borgerne kan oplade bilen ved egen bopæl. Det er en forudsætning for, at ejerskab af elbil er praktisk muligt.

En af måderne, hvorpå dette mål kan nås, er gennem brug af lejers installationsret / råderet, hvis udlejer ikke sørger for disse faciliteter af egen drift. LLO støtter, at også denne mulighed sikres – navnlig i lyset af den p.t. usikre retstilstand herom.

Lovforslaget bør dog tage udgangspunkt i, at dette er en positiv og ønskværdig investering – ikke noget, der skal begrænses.

I det følgende har vi derfor gennemgået nogle konkrete dele af lovforslaget, som vi mener strider mod lovens formål og kan risikere at virke imod hensigten.

2. Den foreslåede 10 %-grænse er både unødvendig og skadelig

Lovforslaget lægger op til, at udlejer kan nægte opsætning af ladepunkt, hvis der allerede findes ét pr. 10 parkeringspladser. Dette loft er uden saglig begrundelse og står i direkte modstrid med formålet om at fremme grøn transport.

I dag er omkring hver anden nyregistrerede bil i Danmark eldrevet (Kilde: *Elbilsalget i 2024: Mere end hver anden nye bil kører på el – meremobil.dk*¹). Et loft på 10 % er dermed alt for uambitiøst – særligt hvis man ønsker, at lovgivningen skal være fremtidssikret.

¹ [Elbilsalget i 2024: Mere end hver anden nye bil kører på el - MereMobil.dk](https://www.meremobil.dk/Elbilsalget-i-2024-Mere-end-hver-anden-nye-bil-korer-pa-el)

Kun hvis man ønsker, at kun hver tiende bil skal være en elbil, giver et sådant loft mening.

Hvad værre er: dette loft kan risikere at **forværre den gældende retstilstand**, da det ikke på nuværende tidspunkt anses som en gyldig grund til at modsætte sig opsætning, at parkeringspladsen allerede har 1 eller flere ladestander pr. 10 parkeringspladser.

Desuden er der tale om lejers installationsret. Der bør ikke opstilles et generelt kvantitativt loft for installationsret, men i stedet tages konkret stilling til byggetekniske begrænsninger, herunder elkapacitet mv. Vi bemærker at det i bemærkningerne giver hjemmel til at trække yderligere el -hvilket er positivt, da det ellers vil være en stor hindring for at opsætte ladestander.

Vi anbefaler derfor, at 10 %-grænsen fjernes.

3. Opsætning af ladestander bør høre under reglerne om råderet – med ret til godtgørelse

Lovforslaget placerer lejers ret til opsætning af ladestander i forlængelse af lejelovens regler om installationsret – ikke råderet. Det har den konsekvens, at lejerer ikke har krav på godtgørelse ved fraflytning, selvom installationen øger ejendommens værdi.

Det er en skævhed.

Opsætning af ladepunkt er en markant investering og ændrer ikke blot det lejede, men i mange tilfælde også fællesarealer og ejendommens funktion. Det har karakter af en forbedring – ikke en midlertidig installation. Derfor bør reglerne om råderet i § 145 finde anvendelse – ikke installationsretten i § 142.

Vi anbefaler derfor:

- ***At reglerne om opsætning af ladestander flyttes fra installationsretten til råderetten i lovstrukturen***
- ***At der tilføjes adgang til godtgørelse som ved råderetsarbejder.***
- ***At der ikke kan kræves nedtagning, da det er en objektiv forbedring af ejendommen.***

4. Sikkerhedsstillelse bør begrænses og kunne prøves i Husleje- og Beboerklagenævn

Lovforslaget giver udlejer mulighed for at kræve en "rimelig" sikkerhedsstillelse for reetablering ved fraflytning. Det fremgår dog hverken, hvor stort et beløb der kan kræves, hvordan det skal beregnes, eller hvordan lejerer kan få prøvet rimeligheden.

Det skaber risiko for, at udlejere i praksis kan opstille urimelige økonomiske barrierer for en ret, der ellers er lovfæstet.

Vi anbefaler derfor:

- ***At der fastsættes en øvre beløbsgrænse eller en objektiv beregningsmodel for sikkerhedsstillelsen***

- *At Husleje- og Beboerklagenævn får kompetence til at vurdere, om kravets størrelse er rimeligt*
- *At man overvejer, om det overhovedet er nødvendigt med sikkerhedsstillelse, når der er tale om en forbedring, som øger ejendommens værdi og normalt ikke medfører skader*

5. Undtagelsesbestemmelserne bør strammes op

Lovforslaget giver udlejeren mulighed for at nægte opsætning af ladestandere med henvisning til "arkitektoniske" eller "byggetekniske" forhold. Men formuleringen er vag og upræcis – og lovbemærkningerne bør strammes op, så det ikke bliver muligt at anvende undtagelserne som en automatisk begrundelse for afslag.

Uden en klar afgrænsning risikerer man, at udlejere med modvilje mod ladestandere kan bruge undtagelserne som standardafslag – også i situationer, hvor der ikke foreligger objektive eller tungtvejende grunde.

Vi anbefaler, at det tydeligt fremgår, at undtagelser kun kan anvendes i ganske særlige tilfælde, og at de skal begrundes sagligt og dokumenterbart. Det bør også fremgå, at sådanne afslag kan indbringes for nævnet.

6. Forholdet til tredjemand

Da forslaget kræver, at der skal etableres en betalingsløsning, som kan benyttes af alle – i de tilfælde hvor lejer ikke har adgang til en specifik parkeringsplads – bør forholdet til tredjemand (fx Clever og andre ladeoperatører) uddybes i lovbemærkningerne. Det gælder særligt vedrørende opsætning, nedtagning og overdragelse, da det har stor betydning for reglernes praktiske anvendelse.

7. Lejekontrakten

Det fremgår af reglerne, at de gælder, hvis man har en ret "i henhold til lejekontrakten". Da der ikke er et generelt krav i dansk lejeret om, at lejeaftaler skal være skriftlige, anbefaler vi, at man bruger betegnelsen "lejeaftalen" i stedet.

Ønsker man, at reglerne skal finde bred anvendelse, bør de også dække de tilfælde, hvor retten til parkering ikke fremgår direkte af en skriftlig aftale, men fx følger af mundtlig accept eller praksis, hvor udlejer har anvist parkeringsmuligheder.

Vi opfordrer derfor til, at alle situationer, hvor lejer reelt har en ret til parkering, omfattes – ikke kun de, hvor retten fremgår af lejeaftalen.

8. Forbehold for elbiler ved ladepladser

Det fremgår af bemærkningerne, at lejeren ikke opnår en ret til at bruge en bestemt ladestander, hvis vedkommende ikke har adgang til en specifik parkeringsplads. Hvis dette fastholdes, bør det som minimum præciseres, at kun el- og hybridbiler kan benytte de pågældende parkeringspladser, således at de reelt reserveres til biler, der har brug for opladning.

9. Opsummering

LLO hilser samlet set forslaget velkomment og støtter op om hensigten. Men der er en række forhold, som bør justeres inden fremsættelsen, hvis man ønsker, at forslaget skal indfri sin ambition om større mulighed for brug af elbiler.

Som det er fremlagt, er vægtningen i forslaget skæv og reelt uambitiøs.

Med venlig hilsen
Helene Toxværd
Landsformand, LLO i Danmark

/Anders Svendsen

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Cc: hoeringssager@danskerhverv.dk (hoeringssager@danskerhverv.dk)
Fra: Nanna Skovgaard Mortensen (nasm@danskerhverv.dk)
Titel: Dansk Erhverv: [2025-2849] Høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)
Sendt: 25-07-2025 13:18
Bilag: Dansk Erhverv høringssvar til udkast til lov om indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj.pdf;

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune og Social- og Boligministeriet

Vedhæftet er Dansk Erhvervs høringssvar til udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven.

Med venlig hilsen

Nanna Skovgaard Mortensen

Politisk konsulent

M.: +4541870862

T.: +4533746078

NASM@DANSKERHVERV.DK



Fra: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>

Sendt: 2. juni 2025 14:20

Til: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>

Emne: Ekstern: [2025-2849] Høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (SM Id nr.: 16961099)

Du får ikke ofte mails fra snb@sm.dk. [Få mere at vide om, hvorfor dette er vigtigt](#)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om ejerlejligheder og lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj).

Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til lovændringen.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **fredag den 25. juli 2025**.

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm

Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon: 33 92 93 00
www.sm.dk

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Journalnummer: 2025-2849

Den 25. juli 2025

Høringssvar til udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

Dansk Erhverv takker for muligheden for at afgive høringssvar til udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj).

Generelle bemærkninger

Dansk Erhverv støtter op om lovforslagets formål om at fremme grøn mobilitet og øge mulighederne for opladning af eldrevne køretøjer i boligområder.

Dansk Erhverv bemærker, at lovforslaget adskiller sig fra det grundlæggende beboerdemokratiske princip i foreninger for bl.a. almene boliger, hvor fællesskabet træffer beslutninger om brug af fællesarealer, herunder parkeringspladser. Med forslaget indskrænkes organisationsbestyrelsens ansvar for planlægning og prioritering af driften, hvilket kan gøre det vanskeligere for boligorganisationer at etablere fremtidige kollektive løsninger.

Dansk Erhverv anerkender intentionen om at styrke den enkelte beboers/lejers mulighed for at etablere en ladeløsning. Hertil tilslutter Dansk Erhverv sig det grundlæggende princip, at det i dette tilfælde bør være beboeren/lejeren, som betaler for udgifter forbundet med opsætning, vedligehold, nedtagning, mv. af ladepunktet. Ved andels- og ejerboliger med specifikke p-pladser vil ordningen formentlig være en velfungerende løsning, da investeringen kan være med til at øge boligværdien.

Dansk Erhverv udtrykker dog en bekymring for, hvor mange der i praksis vil gøre brug af muligheden ved de ikke-specifikke p-pladser i boligforeningerne af på grund af de finansielle aspekter. Der kan være en risiko for, at ladestanderne ikke vil blive opstillet ved de ikke-specifikke p-pladser i lejerforeninger og almene boliger, såfremt beboerne selv skal holde alle udgifterne. I disse tilfælde vil det forventeligt være en bedre løsning, at boligforeningen frivilligt gennemfører en fælles udbygning af ladekapacitet på fælles parkeringspladser i samarbejde med én eller flere operatører. Det vil potentielt være en mere omkostningseffektiv og samfundsøkonomisk bedre løsning, da det i højere grad vil skabe teknisk koordinerede, skalerbare og driftsvenlige løsninger. Dansk Erhverv opfordrer derfor til, at lovgivningen indrettes således, at det bliver muligt og ubureaukratisk at gøre dette. Lovforslaget bør justeres, så foreninger får mulighed for i samarbejde med en ladeoperatør at etablere en fælles forberedende installation, som den enkelte beboer kan tilslutte sig, samt indgå en samlet aftale med f.eks. én operatør. På den måde kan der etableres en omkostningseffektiv fællesløsning.

I lovforslaget er der desuden en risiko for, at individuelle løsninger medfører en fragmenteret og uhensigtsmæssig udbygning af ladeinfrastruktur med mange forskellige ladebokse fra forskellige operatører. Dermed kan det ende med teknisk og visuelt uhensigtsmæssige løsninger samt rift om den installerede maksimale effekt. Den første beboer, der gør brug af muligheden, kan glæde sig over tilstrækkelig installeret effekt, men når denne er opbrugt, vil efterfølgende beboere skulle afholde højere etableringsomkostninger. Samtidig fremhæver Dansk Erhverv, at det selvfølgelig er væsentligt, at der er en velfungerende konkurrence på lokalt niveau ved boligforeningerne, hvor der tages hensyn til beboeres frie valg af bl.a. ladeoperatør. Dansk Erhverv opfordrer til, at udlejer eller boligforening kan stille krav til den tekniske løsning, så der ikke kommer en uregelmæssig opstilling af ladepunkter. Dertil fremhæver Dansk Erhverv, at det ikke virker rimeligt, at lejere, der ønsker at opsætte et ladepunkt på et senere tidspunkt, kan risikere at have højere etableringsomkostninger. En evt. løsning på dette kan være, at lejere, som sætter en individuelt betalt ladestander op, yder et bidrag til øget effekt i foreningen.

Det fremgår desuden af lovforslaget, at ved ladepunkter på fælles p-pladser skal laderne være frit tilgængelige og uden eksklusiv brugsret for den beboer, der har betalt ladepunktet. Dansk Erhverv bemærker, at dette skaber risiko for uenighed mellem brugeren, der har betalt for opsætningen, og andre, der bruger pladsen. Dette er således praktisk svært at administrere og bør uddybes yderligere i lovforslaget.

Dansk Erhverv bemærker, at kravet om fuld reetablering ved fraflytning – herunder fjernelse af kabler, teknik og ladeboks – i flere tilfælde risikerer at være unødvendigt og uhensigtsmæssigt, da mange installationer med fordel kan overtages af næste beboer. Det er ressourcespild at kræve reetablering, hvis en anden ønsker at overtage. Den nuværende formulering i lovforslaget skaber således risiko for konflikter, herunder kravet om at den nye beboer ved overdragelse skal forpligte sig til at fjerne og reetablere ved fraflytning. Det kan særligt give problemer, når der er tale om en ikke-specifik p-plads. Samtidig fremhæver Dansk Erhverv dog, at hvis der skal ske en overdragelse af ladepunktet i forbindelse med fraflytning, er det væsentligt, at den almene boligafdeling ikke overtager forpligtelserne og de relaterede udgifter.

Specifikke bemærkninger

Sammenhæng til krav i ladestanderbekendtgørelsen

Der bør med lovforslaget desuden tages højde for sammenhængen til krav i ladestanderbekendtgørelsen i tilfælde, hvor en beboer lejer en parkeringsplads og opsætter et ladepunkt på en ejendom, som er underlagt ladestanderbekendtgørelsen. De privatopsatte ladepunkter på de ikke-specifikke pladser bør tælles med, når det vurderes, om en bygning lever op til kravene i ladestanderbekendtgørelsen. Dermed vil der i højere grad blive stillet det antal ladepunkter op, som der er brug for.

Præcisering af kompetence til at udpege placering af ladepunkter ved § 42 b (almene boliger)

Det bør præciseres, at det er afdelingsmødet og ikke udlejer/boligafdelingen alene, der har kompetencer til at udpege placeringen af ladepunkter, da det er afdelingsmødet, som råder over fællesarealerne og dermed også parkeringspladser.

Definition af eldrevet køretøj

Dansk Erhverv bemærker, at det er uklart, hvordan ”eldreket køretøj” defineres, og dette bør specificeres i lovforslaget, herunder om reglerne også gælder for etablering af ladepunkter til f.eks. el-scootere og elcykler.

Sikkerhedsstillelse

Dansk Erhverv fremhæver, at kravet om, at bruger skal stille en rimelig sikkerhedsstillelse (kontant, ved garanti eller på anden måde), før ladepunktet kan sættes op, forventeligt vil udgøre en barriere for mange. Der bør derfor fastsættes vejledende rammer for sikkerhedsstillelsen.

Afvisning af nye ladepunkter

Det fremgår af lovforslaget, at det er tilladt at nægte opsætning af et nyt ladepunkt, hvis der allerede er etableret ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser på fælles parkeringsarealer. Dansk Erhverv bemærker, at denne grænse bør hæves, så afvisning kun kan finde sted, hvis en væsentlig del af pladserne allerede har ladeinfrastruktur. I fremtiden vil langt mere end hver tiende bil skulle lade.

Imidlertid bør det også være muligt for udlejer at afvise nyetablering af ladepunkter, hvis det er i uoverensstemmelse med lokalplan eller servitutter.

Præcisering af løbende omkostninger ved brug af ladepunkt

Yderligere er de løbende omkostninger ved brug af ladepunkt ikke præciseret i lovforslaget. Dansk Erhverv bemærker, at det bør fremgå, at elforbruget betales af brugeren via aftale med ladeoperatøren. Ved fælles parkeringsarealer med fælles ladepunkt bør der være gennemsnitlige priser uden prisdifferentiering mellem de forskellige brugere.

Præcisering af lejers ansvar i almene boligforeninger

I § 42 a og § 42 b bør det præciseres, at lejer er erstatningsansvarlig for skade forårsaget af etablerede ladepunkter. Dansk Erhverv bemærker, at dette særligt bør gøre sig gældende, når der er tale om specifikke p-pladser.

Dansk Erhverv bemærker, at det bør blive tydeliggjort i lovforslagets § 42 a og § 42 b, at lejere ikke automatisk har krav på at trække strøm fra ejendommens eksisterende elnet, da dette kan blokere for boligorganisationens mulighed for senere at etablere fælles ladeløsninger.

Der bør i lovforslagets § 42 c tages højde for, at der kan opstå situationer, hvor et ladepunkt må nedtages før fraflytning. Det kan f.eks. være i forbindelse med renovering af klimaskærm på parkeringspladsen, og i sådanne situationer bør det være muligt for boligorganisationen at kræve, at ladepunktet bliver nedtaget.

Yderligere bør det præciseres, at udlejer ikke har forpligtelser, når det kommer til drift, administration og vedligehold af ladepunkter, der er etableret efter § 42 a og § 42 b.

Dansk Erhverv står selvfølgelig til rådighed ved opfølgende spørgsmål.

DANSK ERHVERV

Med venlig hilsen

Nanna Skovgaard Mortensen
Politisk konsulent

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Fra: FMN-RLM Mouritzen, Rona Lehmann (RLM@fmn.dk)
Titel: Forsvarsministeriets svar på tværministeriel høring om udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven - Ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj [RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION]
Sendt: 25-06-2025 14:01

[EKSTERN E-MAIL] Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION

Til Social- og Boligministeriet

Forsvarsministeriet har ingen bemærkninger til tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven - Ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj.

Med venlig hilsen

Rona L. Mouritzen

Forsvarsministeriet

Afdeling for Jura/ Kontor for Offentlig Ret

Holmens Kanal 9, DK-1060 København K / Copenhagen K

Telefon/Telephone: + 45 72 81 00 57 / Mobil +45 61 87 14 57

E-mail: rlm@fmn.dk / Fiin: rlm@fiin.dk

www.fmn.dk

RELEASABLE TO INTERNET TRANSMISSION

Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon: 33 92 93 00

post@sm.dk
www.sm.dk

05. aug 2025

Brevdato 01-07-2025
Afsender Caroline Fynbo Carlsson (cfc@kfst.dk)
Modtagere Sune Nyvang Blohm (Sagsbehandler, Byggeri og Boliglovgivning)
Akttitel SV: Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldreve)
Identifikationsnummer 23559252
Versionsnummer 1
Ansvarlig Sune Nyvang Blohm
Vedlagte dokumenter SV Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldreve)
Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)
Udskrevet 05. aug 2025

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Fra: Caroline Fynbo Carlsson (cfc@kfst.dk)
Titel: SV: Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldreve)
Sendt: 01-07-2025 11:22

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har den 2. juni 2025 modtaget Social- og Boligministeriets tværministerielle høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldreve).

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen udgør sammen med Konkurrencerådet en uafhængig konkurrencemyndighed. De følgende høringsbemærkninger afgives udelukkende som konkurrencemyndighed.

På det foreliggende grundlag har Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen ingen bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen

Caroline Fynbo Carlsson

Studentermedhjælper
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
Direkte +45 4171 5062
E-mail cfc@kfst.dk



Carl Jacobsens Vej 35

2500 Valby

Tlf. +45 4171 5000

*Vi arbejder for velfungerende
markeder*

Se vores [privatlivspolitik](#) og
[tilgængelighedserklæring](#) for kfst.dk.

Fra: 1 - KFST Officiel hovedpostkasse <kfst@kfst.dk>

Sendt: 13. juni 2025 16:46

Til: 1 – KFST Chefsekretærer <chefsekretaerer@kfst.dk>

Emne: VS: EMs styrelser - FORKORTET FRIST 17.7.2025 GRUNDET SOMMERFERIE - Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldreve (EM Id n...

Til: DEP Høringer (hoeringer@em.dk)
Fra: 1-DEP Erhvervsministeriets officielle postkasse (em@em.dk)
Titel: Fra SM - Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (SM Id nr.: 16962554)
E-mailtitel: Fra SM - Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)
Sendt: 06-06-2025 10:14

Fra: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>

Sendt: 2. juni 2025 14:41

Til: BM Postkasse <BM@bm.dk>; UVM - UVMIPPOST <uvm@uvm.dk>; 1-DEP Erhvervsministeriets officielle postkasse <em@em.dk>; Finansministeriets postkasse <fm@fm.dk>; Justitsministeriet <jm@jm.dk>; Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet <kefm@kefm.dk>; Kulturministeriet <kum@kum.dk>; Skatteministeriet <skm@skm.dk>; Ældreministeriet <post@aeldremin.dk>; Statsministeriet <stm@stm.dk>; UIM Hovedpostkasse <uim@uim.dk>; DEP

Indenrigs- og Sundhedsministeriet <sum@sum.dk>; Fødevareministeriet <fvm@fvm.dk>; Forsvarsministeriet <fmn@fmn.dk>; Udenrigsministeriet <um@um.dk>; MIM - Miljøministeriets Departement <mim@mim.dk>; UFM FP DEP - UFM Departement <ufm@ufm.dk>; Digitaliseringsministeriet <digmin@digmin.dk>; Økonomiministeriet <oem@oem.dk>; Ministeriet for Grøn Trepert <mgtp@mgtp.dk>; MSSB hovedpostkasse <mssb@mssb.dk>; Ministeriet for Grøn Trepert <mgtp@mgtp.dk>; Mail TRM <trm@TRM.dk>

Emne: [2025-2849] FRIST 25. juni 2025 - Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (SM Id nr.: 16962554)

Social- og Boligministeriet har netop lagt *udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)*

I kan se høringsmaterialet her: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/70123>

Vi skal modtage eventuelle høringssvar **senest den 25. juli 2025**.

Eventuelle spørgsmål til det faglige indhold af materialet kan rettes til Sune Nyvang Blohm, 29 31 80 53, snb@sm.dk.

Lovændringerne er sendt i høring hos de høringssparter, som fremgår af høringslisten på høeringsportalen.

Høringssvar bliver offentliggjort på www.hoeringsportalen.dk efter høringsfristens udløb, for så vidt disse ikke stammer fra ministerier eller myndigheder under ministerierne. Ved afgivelse af høringssvar samtykkes til offentliggørelse af høringssvaret, herunder afsenders navn og mailadresse.

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm

Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Telefon: 33 92 93 00

www.sm.dk

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Fra: Digitaliseringsklar lovgivning - høring (klarlovgivning@digst.dk)
Titel: SV: [2025-2849] PRÆHØRING - Lovforslag om indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj
E-mailtitel: SV: [2025-2849] PRÆHØRING - Lovforslag om indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj (SM Id nr.: 16124747)
Sendt: 04-06-2025 12:37
Bilag: Høringssvar fra sekretariatet for digitaliseringsklar lovgivning.pdf;

Kære Sune,

Du modtager her høringssvar fra sekretariatet for digitaliseringsklar lovgivning.

Giv mig endelig et kald, hvis du har opfølgende spørgsmål.

Med venlig hilsen,



Sophie Gerding Christensen

Fuldmægtig i sekretariat for digitaliseringsklar lovgivning
Kontor for analyse og strategi

T 2934 7179
E sopchr@digst.dk

www.digst.dk

Du bedes venligst være opmærksom på, at Digitaliseringsstyrelsen ved modtagelsen af din meddelelse behandler de personoplysninger om dig, der fremgår af beskeden. Dette sker som led i Digitaliseringsstyrelsens myndighedsudøvelse. Du kan læse mere om, hvordan Digitaliseringsstyrelsen behandler dine personoplysninger, og hvilke rettigheder du har som registreret mv., i styrelsens privatlivspolitik <https://digst.dk/om-os/privatlivspolitik/>

Fra: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>

Sendt: 28. maj 2025 13:37

Til: Digitaliseringsklar lovgivning - høring <klarlovgivning@digst.dk>; Sixten Rygner Holm <sirho@kefm.dk>

Emne: [2025-2849] PRÆHØRING - Lovforslag om indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj (SM Id nr.: 16124747)

Kære DIGST og KEFM

Som følge af, at I specifikt har anmodet om at modtage lovforslag om indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj i præhøring, fremsendes hermed **udkast** til lovændringen.

Udkastet er ikke M-godkendt endnu og sendes i AC-godkendt version.

Det forventes, at lovforslaget sendes i høring primo næste uge.

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm

Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon: 33 92 93 00
www.sm.dk

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm
Social- og Boligministeriet
Byggeri og Boliglovgivning
Holmens Kanal 22
1060 København K

4. juni 2025
KAS/sopchr
J. nr. 2025-6887

Kære Sune,

Sekretariatet for digitaliseringsklar lovgivning har modtaget udkast til forslag til lov om indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj i høring.

Sekretariatet har til opgave at vurdere, om ministeriet på tilstrækkelig vis har beskrevet lovforslagets implementeringskonsekvenser, og om lovforslaget efterlever principperne for digitaliseringsklar lovgivning. Gennemgangen af lovforslaget giver på det foreliggende grundlag anledning til følgende bemærkninger:

Vurdering af offentlige implementeringskonsekvenser

Et lovforslags implementeringskonsekvenser skal være velbelyste med henblik på at understøtte, at lovgivningen efter vedtagelse kan administreres hensigtsmæssigt og understøttes digitalt.

Sekretariatet tager Social- og Boligministeriets vurdering af lovforslagets implementeringskonsekvenser til efterretning.

Principper for digitaliseringsklar lovgivning

Lovforslagets efterlevelse af de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning skal beskrives i bemærkningerne til et lovforslag, og en eventuel fravigelse af principperne skal begrundes.

Sekretariatet noterer sig Social- og Boligministeriets vurdering af lovforslagets efterlevelse af princip 1 om enkle og klare regler. Dertil vurderes princip 3 om at muliggøre automatisk sagsbehandling relevant for lovforslaget, henset til at objektive kriterier er tilstræbt anvendt i rammerne for at nægte opsætning af ladepunkter. Princippet vurderes delvist efterlevet:

Det vurderes som et entydigt objektivt kriterium, at opsætning af ladepunkt kan nægtes som følge af fredning, byggetekniske forhold og hvis der allerede er ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser.

Kriteriet om "arkitektoniske forhold" vurderes imidlertid ikke at udgøre et objektivi kriterium, om end sekretariatet noterer sig at dette er tilstræbt ved bemærkningen om, at der tages sigte på bevaringsværdige bygninger.

Det bemærkes i den forbindelse, at bevaringsværdige bygninger tildeles en bevaringsværdi, bl.a. på baggrund af deres arkitektoniske værdi. Slots- og Kulturstyrelsen gør data herom er offentlige tilgængelige. Oplysningerne vil derfor kunne anvendes som et objektivi kriterie for, hvornår udlejer, ejer- eller andelsforeningen kan nægte opsætning af et ladepunkt med begrundelse i bygningens arkitektoniske forhold. Anvendelsen af disse data vil være i overensstemmelse med princip #4 om sammenhæng på tværs gennem genbrug af data.

Der henvises i øvrigt til digst.dk/dkl samt [Vejledning om digitaliseringsklar lovgivning](#), ligesom I naturligvis er velkomne til at kontakte sekretariatet for råd og vejledning.

Med venlig hilsen

Sophie Gerding Christensen
Fuldmægtig
T 2934 7179
E sopchr@digst.dk

Til: 1-DEP Høringer (hoeringer@em.dk)
Cc: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Fra: 3 - SIK Høringer (SIK (horinger-sik@sik.dk)
Titel: Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldreve (EM Id nr.:
Sendt: 25-06-2025 14:48
Bilag: image007.wmz; image009.wmz; image019.wmz;

Kære jer

Sikkerhedsstyrelsen har følgende bemærkninger til lovforslaget:

Det fremgår eksempelvis af § 144 b, stk. 3:

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

Af bemærkningerne fremgår følgende:

Bestemmelsens stk. 3 omhandler, hvem der rent fysisk og faktisk kan fore[1]tage 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
Sikkerhedsstyrelsen vil for god ordens skyld gøre opmærksom på, at udførelse af en fast installation til et ladepunkt (ladestander/ladeboks) er autorisationskrævende arbejde, og at dette kun må udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Yderligere opstår der en problemstilling ved at stille krav om, at det udelukkende er en operatør, der må opsætte et ladepunkt. Det medfører nemlig, at en privatperson ikke har mulighed for at få opsat et ladepunkt af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, medmindre der forinden er indgået en aftale med en operatør.

Venlig hilsen

Karin Hessel Madsen

Kontorfuldmægtig



Direkte: +45 33 73 25 90

Mobil: +45 29 23 96 90

E-mail: kem@sik.dk

Sikkerhedsstyrelsen

Esbjerg Brygge 30

6700 Esbjerg

Tlf.: +45 33 73 20 00

www.sik.dk

Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis ikke du er den rette modtager, bedes du venligst omgående kontakte os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil. På forhånd tak.



Fra: DEP Høringer <hoeringer@em.dk>

Sendt: 13. juni 2025 16:45

Til: ERST hovedpostkasse <hoering@erst.dk>; 3 - SIK Høringer (SIK) <horinger-sik@sik.dk>; 1 - KFST Officiel hovedpostkasse <kfst@kfst.dk>; SFS Høringer <hoeringer@dma.dk>; pvs@dkpto.dk; EM NH JURA <Jura@naevneneshus.dk>; ministerbetjening@ftnet.dk

Emne: EMs styrelser - FORKORTET FRIST 17.7.2025 GRUNDET SOMMERFERIE - Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af

ladepunkt til eldrev (EM Id nr.: ...

Til ERST, SIK, KFST, PVS, NH, FTnet og SFS

Hermed fremsendes: Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

Eventuelle bemærkninger bedes sendt til hoeringer@em.dk senest torsdag den 17. juli 2025 med henvisning til EMs j.nr. 2025-6704 - **FORKORTET FRIST 17.7.2025 - GRUNDET SOMMERFERIE**

Erhvervsministeriet har modtaget vedlagte høring, der hermed videreføres mhp. styrelsernes videre vurdering og besvarelse.

Den enkelte styrelse er selv ansvarlig for at række ud til relevante dele af departementet fsva. linjeafklaring og koordination af besvarelsen, hvor der vurderes behov for dette som led i den almindelige sagsbehandling.

Jf. tidligere justering af høringsprocessen fra januar 2024 modtager alle koncernens styrelser høringen, men styrelserne forventes alene at sagsbehandle og besvare de høringer, hvor styrelsen måtte have bemærkninger.

Har styrelsen ikke bemærkninger, skal der ikke svares – ej heller med ”ingen bemærkninger”.

Hvis styrelsen er blevet hørt direkte, bedes høringssvaret alligevel fremsendt til departementet, da der herfra bliver udarbejdet et samlet høringssvar.

Med venlig hilsen



ANJA SOFIA HANSEN (EM-DEP)

Direktionssekretær
DEP Høringer

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K
anshan@em.dk

Tlf. 33 92 33 50

Mobil +45 91 33 70 25



EAN 5798000026001

Erhvervsministeriet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside em.dk/privatlivspolitik.

Erhvervsministeriet gør opmærksom på, at denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige. Hvis du ikke er den tilsigtede modtager, bedes du straks underrette afsenderen ved at besvare denne e-mail og derefter slette e-mailen. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, skal vi gøre klart, at enhver form for kopiering, offentliggørelse eller distribution af denne e-mail kan være ulovlig.

Med venlig hilsen



ANJA SOFIA HANSEN (EM-DEP)

Direktionssekretær
DEP Høringer

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K
anshan@em.dk

Tlf. 33 92 33 50

Mobil +45 91 33 70 25



EAN 5798000026001

Erhvervsministeriet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside em.dk/privatlivspolitik.

Erhvervsministeriet gør opmærksom på, at denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige. Hvis du ikke er den tilsigtede modtager, bedes du straks underrette afsenderen ved at besvare denne e-mail og derefter slette e-mailen. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, skal vi gøre klart, at enhver form for kopiering, offentliggørelse eller distribution af denne e-mail kan være ulovlig.

Til: DEP Høringer (hoeringer@em.dk)
Fra: 1-DEP Erhvervsministeriets officielle postkasse (em@em.dk)
Titel: Fra SM - Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (SM Id nr.: 16962554)
E-mailtitel: Fra SM - Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)
Sendt: 06-06-2025 10:14

Fra: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>

Sendt: 2. juni 2025 14:41

Til: BM Postkasse <BM@bm.dk>; UVM - UVMIPPOST <uvm@uvm.dk>; 1-DEP Erhvervsministeriets officielle postkasse <em@em.dk>; Finansministeriets postkasse <fm@fm.dk>; Justitsministeriet <jm@jm.dk>; Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet <kefm@kefm.dk>; Kulturministeriet <kum@kum.dk>; Skatteministeriet <skm@skm.dk>; Ældreministeriet <post@aeldremin.dk>; Statsministeriet <stm@stm.dk>; UIM Hovedpostkasse <uim@uim.dk>; DEP Indenrigs- og Sundhedsministeriet <sum@sum.dk>; Fødevareministeriet <fvm@fvm.dk>; Forsvarsministeriet <fmn@fmn.dk>; Udenrigsministeriet <um@um.dk>; MIM - Miljøministeriets Departement <mim@mim.dk>; UFM FP DEP - UFM Departement <ufm@ufm.dk>; Digitaliseringsministeriet <digmin@digmin.dk>; Økonomiministeriet <oem@oem.dk>; Ministeriet for Grøn Trepark <mgtp@mgtp.dk>; MSSB hovedpostkasse <mssb@mssb.dk>; Ministeriet for Grøn Trepark <mgtp@mgtp.dk>; Mail TRM <trm@TRM.dk>

Emne: [2025-2849] FRIST 25. juni 2025 - Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (SM Id nr.: 16962554)

Social- og Boligministeriet har netop lagt *udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)*

I kan se høringsmaterialet her: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/70123>

Vi skal modtage eventuelle høringssvar **senest den 25. juli 2025**.

Eventuelle spørgsmål til det faglige indhold af materialet kan rettes til Sune Nyvang Blohm, 29 31 80 53, snb@sm.dk.

Lovændringerne er sendt i høring hos de høringssparter, som fremgår af høringslisten på høeringsportalen.

Høringssvar bliver offentliggjort på www.hoeringsportalen.dk efter høringsfristens udløb, for så vidt disse ikke stammer fra ministerier eller myndigheder under ministerierne. Ved afgivelse af høringssvar samtykkes til offentliggørelse af høringssvaret, herunder afsenders navn og mailadresse.

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm
Chefkonsulent
Byggeri og Boliglovgivning
Mobil: +45 29 31 80 53

Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon: 33 92 93 00

www.sm.dk

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk), sm@sm.dk (sm@sm.dk)
Fra: 1-DEP Høringer (hoeringer@em.dk)
Titel: EMs høringsvar til Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (SM J.nr. 2025-2849) (EM Id nr.: 1046688)
Sendt: 18-07-2025 12:47

Til Social- og Boligministeriet, Att.: Sune Nyvang Blohm

Erhvervsministeriet har modtaget følgende bemærkninger til den fremsendte høring: Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

KFST og SIK har bidraget til nedenstående del af ministeriets høringssvar:

Fra KFST

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen har den 13. juni 2025 modtaget Social- og Boligministeriets tværministerielle høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevne).

Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen udgør sammen med Konkurrencerådet en uafhængig konkurrencemyndighed. De følgende høringsbemærkninger afgives udelukkende som konkurrencemyndighed.

På det foreliggende grundlag har Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen ingen bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen

Caroline Fynbo Carlsson

Studentermedhjælper
Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen
Direkte +45 4171 5062
E-mail cfc@kfst.dk

Fra SIK

Sikkerhedsstyrelsen har følgende bemærkninger til lovforslaget:

Det fremgår eksempelvis af § 144 b, stk. 3:

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

Af bemærkningerne fremgår følgende:

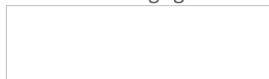
Bestemmelsens stk. 3 omhandler, hvem der rent fysisk og faktisk kan fore[1]tage opsætningen og reetableringen. I henhold til bestemmelsen er det alene en operatør af ladepunkter der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave reetablering. Bestemmelsen sikrer, at opsætningen – og den efterfølgende 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
Sikkerhedsstyrelsen vil for god ordens skyld gøre opmærksom på, at udførelse af en fast installation til et ladepunkt (ladestander/ladeboks) er autorisationskrævende arbejde, og at dette kun må udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Yderligere opstår der en problemstilling ved at stille krav om, at det udelukkende er en operatør, der må opsætte et ladepunkt. Det medfører nemlig, at en privatperson ikke har mulighed for at få opsat et ladepunkt af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, medmindre der forinden er indgået en aftale med en operatør.

Venlig hilsen

Karin Hessel Madsen

Kontorfuldmægtig



Direkte: +45 33 73 25 90
Mobil: +45 29 23 96 90
E-mail: kem@sik.dk

Sikkerhedsstyrelsen
Esbjerg Brygge 30
6700 Esbjerg
Tlf.: +45 33 73 20 00

Det noteres, at høringen også er blevet sendt til følgende af Erhvervsministeriets styrelser: ERST, SIK, KFST, PVS, NH, FTnet og SFS

Med venlig hilsen



ANJA SOFIA HANSEN (EM-DEP)

Direktionssekretær
DEP Høringer

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K
anshan@em.dk
Tlf. 33 92 33 50
Mobil +45 91 33 70 25



EAN 5798000026001

Erhvervsministeriet er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger på vores hjemmeside em.dk/privatlivspolitik.

Erhvervsministeriet gør opmærksom på, at denne e-mail og eventuelle vedhæftede filer er fortrolige. Hvis du ikke er den tilsigtede modtager, bedes du straks underrette afsenderen ved at besvare denne e-mail og derefter slette e-mailen. Hvis du har modtaget denne e-mail ved en fejl, skal vi gøre klart, at enhver form for kopiering, offentliggørelse eller distribution af denne e-mail kan være ulovlig.

Fra: Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>

Sendt: 2. juni 2025 14:41

Til: BM Postkasse <BM@bm.dk>; UVM - UVMIPPOST <uvm@uvm.dk>; 1-DEP Erhvervsministeriets officielle postkasse <em@em.dk>; Finansministeriets postkasse <fm@fm.dk>; Justitsministeriet <jm@jm.dk>; Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet <kefm@kefm.dk>; Kulturministeriet <kum@kum.dk>; Skatteministeriet <skm@skm.dk>; Ældreministeriet <post@aeldremin.dk>; Statsministeriet <stm@stm.dk>; UIM Hovedpostkasse <uim@uim.dk>; DEP Indenrigs- og Sundhedsministeriet <sum@sum.dk>; Fødevareministeriet <fvm@fvm.dk>; Forsvarsministeriet <fmn@fmn.dk>; Udenrigsministeriet <um@um.dk>; MIM - Miljøministeriets Departement <mim@mim.dk>; UFM FP DEP - UFM Departement <ufm@ufm.dk>; Digitaliseringsministeriet <digmin@digmin.dk>; Økonomiministeriet <oem@oem.dk>; Ministeriet for Grøn Trepark <mgtp@mgtp.dk>; MSSB hovedpostkasse <mssb@mssb.dk>; Ministeriet for Grøn Trepark <mgtp@mgtp.dk>; Mail TRM <trm@TRM.dk>

Emne: [2025-2849] FRIST 25. juni 2025 - Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (SM Id nr.: 16962554)

Social- og Boligministeriet har netop lagt *udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)*

I kan se høringsmaterialet her: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/70123>

Vi skal modtage eventuelle høringssvar **senest den 25. juli 2025**.

Eventuelle spørgsmål til det faglige indhold af materialet kan rettes til Sune Nyvang Blohm, 29 31 80 53, snb@sm.dk.

Lovændringerne er sendt i høring hos de høringsparter, som fremgår af høringslisten på høringsportalen.

Høringssvar bliver offentliggjort på www.hoeringsportalen.dk efter høringsfristens udløb, for så vidt disse ikke stammer fra ministerier eller myndigheder under ministerierne. Ved afgivelse af høringssvar samtykkes til offentliggørelse af høringssvaret, herunder afsenders navn og mailadresse.

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm

Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Telefon: 33 92 93 00

www.sm.dk

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Cc: PSK@TRM.dk (PSK@TRM.dk)
Fra: Annelise Kløv (akl@trm.dk)
Titel: {{TRM}}Høringssvar til Social- og Boligministeriet vedr. tværministeriel høring over udkast til ændring af leje-, almenleje-, ejerlejligheds- og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) (Id nr.: 494778)
Sendt: 25-07-2025 11:17
Bilag: anp sus psk-Udkast til lovforslag - Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj.pdf;

Under henvisning til Social- og Boligministeriets høring af 2. juni 2025 om udkast til ændring af leje-, almenleje-, ejerlejligheds- og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) bemærkes, at Transportministeriet har modtaget følgende høringsbidrag fra hhv. Færdselsstyrelsen og Vejdirektoratet:

Færdselsstyrelsen bemærker: "For så vidt angår den foreslåede enslydende bestemmelse i lov om ændring af lov om leje 144a, stk. 3 og § 144b, stk. 3, lov om leje af almene boliger § 42a, stk. 3 og § 42b, stk. 3, lov om ejerlejligheder § 4a, stk. 3 og § 4b, stk. 3 og lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 7j, stk. 3, § 7k, stk. 3, bemærkes, at det med fordel kan overvejes, om de foreslåede bestemmelser skal ændres, så det tydeligt fremgår, at operatøren er berettiget til at tillade, at arbejdet udføres af andre sagkyndige.

Forslaget til omformulering af bestemmelsen skyldes, at flere operatører, som foranlediger opstilling af ladepunkter ved private hjem, har aftaler med forskellige montørvirksomheder eller lader kunden vælge en montørvirksomhed, som udfører selve arbejdet. Den nuværende formulering kan læses således, at det skal være operatørens egne ansatte montører, som skal stå for opsætning af ladepunktet. Denne formulering stemmer således ikke overens med, hvordan opsætning af ladepunkter foretages i dag og vil potentielt kunne medføre, at nogle operatører ikke vil være i stand til at indgå aftaler om opsætning af ladepunkter efter forslaget, såfremt teksten læses restriktivt."

"Vejdirektoratet bemærker, at der lægges til grund, at de omhandlede parkeringsarealer ikke administreres af kommunalbestyrelsen som del af en ibrugttagen privat fællesvej i by og bymæssigt område, jf. definitionen i § 3 i lov om private fællesveje (privatvejsloven). Vejdirektoratet må derfor lægge til grund, at der er tale om rent private færdselsarealer, som defineret i privatvejslovens §10, nr. 9.

Hvis parkeringsarealerne er del af en privat fællesvej, vil reservation af parkeringsplads til et bestemt køretøj være reguleret i privatvejslovens § 57, ligesom placeringen af en ladestander vil være reguleret i samme lovs § 66, stk. 1, jf. § 56.

I øvrigt har Vejdirektoratet ingen bemærkninger."

Transportministeriet har i øvrigt følgende bemærkninger:

Vej- og Brokontoret har følgende bemærkninger til lovforslag om ændring af leje-, almenleje-, ejerlejligheds- og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

- Det er ikke i lovforslaget angivet, om der er tale om private færdselsarealer, jf. privatvejslovens § 10, nr. 9, eller om færdselsareal/parkeringsareal på privat fællesvej, jf. § 10, nr. 3, hvor privatvejslovens regler finder anvendelse, jf. § 2, nr. 1 og 2.
- VBK går derfor ud fra, at reguleringen af de i lovforslaget omtalte parkeringsarealer gælder rent private arealer, der ikke administreres af kommunen som en del af en privat fællesvej i by og bymæssigt område.
- VBK anbefaler, at det i lovforslaget præciseres, hvor de foreslåede bestemmelser skal finde anvendelse - kun rent private færdselsarealer.
- Hvis det foreslåede desuden skal finde anvendelse på parkeringsarealer på private fællesveje, skal forholdet til privatvejsloven præciseres, herunder krav om tilladelse fra vejmyndigheden.
- Der henvises desuden til Vejdirektoratets bemærkninger.

Derudover har jeg vedlagt Center for Analyse, Klima og Luftfarts bemærkninger.

Venlig hilsen

Annelise Kløv

Direktionssekretær

Transportministeriet

Minister- og Ledelsessekretariatet

Ministry of Transport

Frederiksholms Kanal 27 F

DK-1220 København K

Telefon +45 30 37 36 62

akl@trm.dk

www.trm.dk

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 eldrevet 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 eldrevet 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

Det bemærkes, at AFI-forordningen anvender begrebet "elektrisk køretøj", jf. definitionen i artikel 2, nr. 22.

Vær opmærksom på, at teksten bør ensrettes med AFI-forordningen og AFI-loven. Brug f.eks. begrebet ladeoperatør. Tilsvarende bruges terminologien etablering af ladepunkter frem for opsætning.

Overvej ifm. stk. 3. om drift af ladepunkt også bør nævnes.

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).

UDKAST

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

Et offentligt tilgængeligt ladepunkt eller ikke offentligt tilgængeligt ladepunkt vil være mere i overensstemmelse med terminologien i AFI-forordningen og AFI-loven.

Bemærk, at såfremt ladepunktet betragtes som offentligt tilgængeligt vil det være omfattet af reglerne i AFI-forordningen og AFI-loven.

--II-- Allerede er etableret mindst ét ladepunkt --II--

§ 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.

Overvej om det vil være hensigtsmæssigt, hvis andre lejere får mulighed for at "byde ind" på ladepunktet, inden der iværksættes reetablering.

§ 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 eldrevet køretøj

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

Stk. 2. Omkostninger til opsætning og reetablering afholdes af lejereren. 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 lejereren 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 lejereren 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 lejereren 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

Se tidligere bemærkninger, herunder om terminologi.

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

--II-- Allerede er etableret
mindst ét ladepunkt --II--

§ 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.

UDKAST

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

Se tidligere bemærkning om terminologi.

§ 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.

Bør drift også nævnes?

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

--II-- Allerede er etableret mindst ét ladepunkt --II--

§ 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.

Se tidligere spørgsmål.

UDKAST

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:

Tidligere bemærkninger gælder ligeledes for andelsboliger.

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.

Køretøjsejere og -brugere.

De to er ikke altid den samme.

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

UDKAST

Lov om lejes kapitel 16 regulerer lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af lejemålet. Lovens § 142, stk. 1, giver lejeren 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 lejeren give meddelelse til udlejer. Det giver udlejeren 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 lejeren 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.

UDKAST

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

UDKAST

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

Lov om leje af almene boligers § 36 giver endvidere lejereren 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 eldrevent 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

UDKAST

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. Ejere 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

UDKAST

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 her-til.

2.4. Etablering af ladepunkter i en andelsboligforening

2.4.1. Gældende ret

UDKAST

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.

UDKAST

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.

"etableret" vil være mere i tråd med terminologien i AFI-forordningen.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

UDKAST

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]

UDKAST

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Bemærkningerne kan med fordel forholde sig til, at såfremt et ladepunkt er offentligt tilgængeligt vil være omfattet af AFI-forordningen og AFI-loven.

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.

UDKAST

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.

UDKAST

Lejers rettighed til at opsætte et ladepunkt ændrer ikke lejekontrakten, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder i øvrigt, hvorfor lejeren, 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 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. 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.

Det overvejes, om det for ikkeoffentlige ladepunkter også vil kunne være fx en autoriseret elektriker?

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.

UDKAST

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

Det kan overvejes at tage stilling til betydningen af om ladepunktet bliver offentligt tilgængeligt og dermed er omfattet af AFI-forordningen, eller om ladepunktet ikke er offentligt tilgængeligt, hvorved det som udgangspunkt ikke er omfattet af forordningens krav.

Gives der mulighed for at flere udlejere kan gå sammen om at betale for etablering og reetablering?

UDKAST

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 lejer 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.

svarende til mindst ét ladepunkt pr. 10 parkeringsplads

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

UDKAST

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, operator 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.

UDKAST

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

UDKAST

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 hinder 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

UDKAST

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 indsatte § 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

UDKAST

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.»

UDKAST

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.

UDKAST

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.

Operatør - mhp. at være konsistent med tidligere sprogbrug

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 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.

Vær opmærksom på, at I skriver, at det er ladeoperatørerne, der er ansvarlige for at etablere og opsætte ladepunkter. I kan overveje om, det giver anledning til at ændre formuleringen.

ejer

UDKAST

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.

operatør

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.**

Skal dette forstås som, at ejer ikke kan vælge hvilken operatør, der etablerer ladepunktet?

ejer?

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.

mindst ét ladepunkt

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

UDKAST

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,

Hvad er begrundelsen for, at ladepunktet som udgangspunkt skal fjernes igen?
Det må forventes, at efterspørgslen efter ladepunkter vil stige i takt med, at omstillingen til elbiler.
Tilstedeværelsen af et ladepunkt vil derfor alt andet lige gøre ejendommen mere attraktiv.

UDKAST

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.

Vil sikkerhedsstillelsen og reetableringspligten også omfatte nettilslutning og elkabler? Vil umiddelbart foreslå, at disse ikke omfattes. Kommentaren er relevant for alle nævnte bygningstyper.

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 opsige eller ophæve 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

UDKAST

ejendommens statik eller brandmæssige forhold ville blive svækket som følge 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.

UDKAST

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,

UDKAST

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

UDKAST

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.

Operatør

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

Andelshaver?

Andelsboligforeningen?
Andelshaver?

Operatør

Er andelshaver det rette ord?

UDKAST

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.

Mindst ét ladepunkt

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.

UDKAST

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, operator mv. Bestemmelsen tager ikke stilling til den beløbsmæssige størrelse på sikkerhedsstillelsen, der skal fastsættes skønsmæssigt.

UDKAST

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.

UDKAST

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<p>§ 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>»Lejers ret til opsætning af ladepunkt til eldrevet køretøj«</p> <p>§ 144 a. Såfremt lejer har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejers lejekontrakten, og denne er placeret på ejendommen, har lejereren ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 144 d.</p> <p>Stk. 2. Omkostninger til opsætning og reetablering afholdes af lejereren. 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>

UDKAST

	<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>
--	---

UDKAST

	<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 op sætningen 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>
§ 147, stk. 1. Tvister om lejerens rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel afgøres af huslejenævnet.	2. I § 147, stk. 1 ændres »efter dette kapitel« til: »efter §§ 141-144 og § 148«.
§ 148. §§ 142 og 143, § 144 stk. 2, 2. pkt., og §§ 145 og 146 kan ikke	3. I § 148, ændres »§§ 142 og 143, § 144 stk. 2, 2. pkt., og §§ 145 og 146« til: »§§ 142 og 143, § 144 stk.

UDKAST

fraviges til skade for lejeren, jf. dog § 57 a, stk. 5, i lov om boligforhold.	2, 2. pkt., og §§ 144 a - 144 d, 145 og 146«.
	<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>
§ 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.	1. I § 39, <i>stk. 1, 2. pkt.</i> indsættes efter »hårde hvidevarer«: »og ladepunkter, jf. kapitel 8a.«
	<p>2. Efter <i>kapitel 8</i> indsættes:</p> <p style="text-align: center;">»Kapitel 8 a</p> <p>Lejers ret til opsætning af ladepunkt til eldrevet køretøj</p> <p style="text-align: center;">»§ 42 a. Såfremt lejer har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejers lejekontrakt, og denne er placeret på ejendommen, har lejeren ret til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 42 d.</p>

UDKAST

	<p>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>Stk. 3. Ladepunktet skal opsættes af en operatør heraf, ligesom en efterfølgende reetablering skal udføres af en operatør heraf.</p> <p>§ 42 b. Såfremt lejeren 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 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.</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>
--	--

UDKAST

	<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>
--	---

UDKAST

	<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>

UDKAST

	<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>
--	--

UDKAST

	<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 op sætningen 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>

UDKAST

	<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>
--	--

UDKAST

	<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>

Til: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Fra: 'elga@km.dk' (elga@km.dk)
Titel: Sv: Fra Social- og Boligministeriet, FRIST 14. august 2025, vedr. Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (KM F2: 511614)
Sendt: 14-08-2025 09:22
Bilag: Bemærkninger til SBM lovudkast om ladepunkter.docx;

Kære Sune

Tak for høringen.

Vedlagt følger By-, Land- og Kirkeministeriets bemærkninger til det fremsendte udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Ret til etablering af ladepunkt til elektronisk køretøj).

Med venlig hilsen

Elizabeth Lee Garner

Specialkonsulent | Planlov og Landdistrikter



By-, Land- og
Kirkeministeriet

24 81 64 57 | elga@km.dk
Frederiksholms Kanal 21 1220 København K

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

Til: BLKM hovedpostkasse (km@km.dk)
Fra: Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)
Titel: Fra Social- og Boligministeriet, FRIST 14. august 2025, vedr. Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven
E-mailtitel: [2025-2849] FRIST 14. august 2025 - Tværministeriel høring over udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrebet køretøj) (SM Id nr.: 34533011)
Sendt: 11-08-2025 12:31

Social- og Boligministeriet tidligere lagt *udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrebet køretøj)* på høringsportalen.

I kan se høringsmaterialet her: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/70123>

Ministeriet har ikke tidligere fremsendt materialet til jer.

Som følge af høringssvar, har ministeriet valgt at lave en række ændringer til lovforslaget, jf. vedhæftede.

Såfremt By-, Land- og Kirkeministeriet har bemærkninger til **vedlagte** udkast, skal Social- og Boligministeriet anmode om at modtage svar **senest den 14. august 2025**.

Eventuelle spørgsmål til det faglige indhold af materialet kan rettes til Sune Nyvang Blohm, 29 31 80 53, snb@sm.dk.

Høringssvar bliver offentliggjort på www.hoeringsportalen.dk efter høringsfristens udløb, for så vidt disse ikke stammer fra ministerier eller myndigheder under ministerierne. Ved afgivelse af høringssvar samtykkes til offentliggørelse af høringssvaret, herunder afsenders navn og mailadresse.

Med venlig hilsen

Sune Nyvang Blohm

Chefkonsulent

Byggeri og Boliglovgivning

Mobil: +45 29 31 80 53

Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon: 33 92 93 00
www.sm.dk

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)



**Plan- og
Landdistriktsstyrelsen**

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
www.plst.dk
Telefon 3330 7010
e-mail plst@plst.dk
Sagsnr.
2025 - 3090
Doknr.
264996
Dato.
12.08.25

Plan- og Landdistriktsstyrelsens bemærkninger til udkast til lovforslag om ret til etablering af la- depunkt til eldrevet køretøj

Social- og Boligministeriet har fremsendt udkast til ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (Indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj) i høring med frist den 14. august 2025.

Plan- og Landdistriktsstyrelsens bemærkninger

Social- og Boligministeriets udkast til forslag indeholder forslag til næsten enslydende nye bestemmelser i § 144 d, stk. 2 i lov om leje, § 42 d, stk. 2, i lov om almene boliger, § 4 d, stk. 2, i lov om ejerlejligheder, og §7 m, stk. 2, i lov om andelsboligforeninger (her gengives udkast til § 144 d i lov om leje):

§ 144 d. Udlejer skal nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven, og etableringen vil være uforenelig med fredningen.

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, eller såfremt opsætningen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden fremsættelsen af loven [dato for offentliggørelse af høringsnotat], eller imod offentligretlige forskrifter.

Det fremgår af de specielle bemærkninger til bestemmelsen i stk. 2, at der med "offentligretlige forskrifter" sigtes til lokalplaner eller byplanvedtægter:

"Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer kan nægte etableringen af et ladepunkt hvis årsagen er objektiv og med en klar tilknytning til bygningen eller grundarealet. Den foreslåede bestemmelse medfører, at udlejer alene i få og helt særlige situationer kan nægte etableringen af et ladepunkt. Den foreslåede bestemmelse er derfor alene en begrænset undtagelsesbestemmelse, og det er ikke tiltænkt, at udlejer skal have en udvidet mulighed for at kunne nægte etableringen af ladepunkter. Den foreslåede bestemmelse medfører, at udlejer kan nægte etableringen, som følge af arkitektoniske forhold, hvorved der tages sigte på de ejendomme, der er bevaringsværdige, og hvor en etablering, underordnet placering på ejendommen, ville kunne ændre bevaringsværdien.

....

Den foreslåede bestemmelse medfører, at udlejer kan nægte etableringen som følge af at en etablering vil være i strid med offentligretlige forskrifter.



Ved »offentligretlige forskrifter« i den foreslåede bestemmelse forstås lokalplaner eller byplanvedtægter.”

Plan- og Landdistriktsstyrelsen skal i den anledning bemærke følgende:

I en lokalplan kan der ud fra et hensyn til bevarelse af det byggede miljø i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 21, fastsættes bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Bestemmelser i en lokalplan om bevaring af bebyggelse vil konkret kunne betyde, at det inden for eller i dele af lokalplanens område ikke vil være muligt at opsætte ladepunkter uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

I en lokalplan kan der også være optaget bestemmelser om indretning af ubebyggede arealer, som ikke gør det muligt at opstille ladepunkter.

Det følger af planlovens § 18, at endeligt vedtagne og offentliggjorte lokalplaner har retsvirkning for enhver, således at der ikke må foretages dispositioner i strid med planen, medmindre dispensation meddeles af kommunalbestyrelsen efter reglerne i planloven.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen bemærker, at hvis der er tale om en lokalplan med en bestemmelse om bevaring af eksisterende bebyggelse eller andre lokalplanbestemmelser om indretning af ubebyggede arealer, der forhindrer opsætning af ladepunkter, vil en udlejer, ejerforening eller andelsboligforening have pligt til at nægte etablering af ladepunkter, medmindre der kan opnås tilladelse hertil fra kommunen.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen vurderer på den baggrund, at det er nødvendigt at indføre i de specielle bemærkninger til de pågældende næsten enslydende bestemmelser, at fravigelse af bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse i en lokalplan eller andre lokalplanbestemmelser om indretning af ubebyggede arealer, der forhindrer opsætning af ladepunkter, forudsætter kommunalbestyrelsens tilladelse efter planloven.