



Fremsat den 9. oktober 2025 af social- og boligministeren (Sophie Hæstorp Andersen)

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⁾

(Ret til etablering af ladepunkt til elektrisk køretøj)

§ 1

I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, som ændret bl.a. § 6 i lov nr. 482 af 12. maj 2023 og senest ved § 1 i lov nr. 1793 af 28. december 2023, foretages følgende ændringer:

1. Som *fodnote* til lovens titel indsættes:

»1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

2. I § 9, nr. 1, ændres »og § 161 om lejerens bytteret«: til »§ 161 om lejerens bytteret og §§ 144 a-144 d om lejers etablering af ladepunkt«.

3. I § 17, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »½ års leje«: »samt aftaler om sikkerhedsstillelser efter §§ 144 a-144 c«.

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

»Lejers ret til etablering af ladepunkt til elektrisk køretøj

§ 144 a. Har lejer en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejekontrakten, som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, jf. §§ 8 og 9, er lejer berettiget til at etablere et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 144 d.

Stk. 2. Lejer skal give meddelelse til udlejer senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at udlejer skal igangsætte varslings efter §§ 102-103, forlænges lejers frist med en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til § 103.

Stk. 3. Udlejer kan inden etableringen, jf. stk. 1, kræve, at lejer stiller fornøden sikkerhed for retablering, jf. § 144 c, og lejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Udlejers krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af lejer senest en måned efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af lejer. Omkostninger til arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, afholdes af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

§ 144 b. Har lejer i henhold til lejekontrakten eller anden aftale en generel rettighed til at anvende en parkeringsplads, som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, jf. §§ 8 og 9, er lejer berettiget til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af udlejer, jf. dog § 144 d.

Stk. 2. Lejer skal give meddelelse til udlejer senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at udlejer skal

¹⁾ Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).

igangsætte varsling efter §§ 102-103, forlænges lejers frist med en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til §§ 103.

Stk. 3. Udlejer kan inden etableringen sker kræve, at lejer stiller fornøden sikkerhed for retableringen, jf. § 144 c, og lejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Udlejers krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af lejer senest en måned efter, at lejers meddelelse er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering 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 er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Stk. 7. Udlejer kan nægte etablering af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

§ 144 c. Lejer sikrer retablering af et opsat ladepunkt i henhold til §§ 144 a og 144 b ved fraflytning, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem lejer og udlejer.

§ 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 nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden den 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.«

5. I § 147, stk. 1, ændres »efter dette kapitel« til: »efter §§ 141-144 og §§ 145-148«.

6. I § 148 ændres »§§ 145 og 146« til: »§§ 144 a-146«.

§ 2

I lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 681 af 11. juni 2024, foretages følgende ændringer:

1. Som *fodnote* til lovens titel indsættes:

»1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

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

3. Efter kapitel 8 indsættes:

»Kapitel 8 a

Lejers ret til etablering af ladepunkt til elektrisk køretøj

§ 42 a. Har lejer en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejekontrakten, og denne er placeret på ejendommen, er lejer berettiget til at etablere et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 42 d.

Stk. 2. Lejer skal give meddelelse til udlejer senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at udlejer skal igangsætte varsling efter §§ 32-33, forlænges lejers frist med en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til § 33.

Stk. 3. Udlejer kan inden etableringen sker kræve, at lejer stiller fornøden sikkerhed for retableringen, jf. § 42 c, og lejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Udlejers krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af lejer senest en måned efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af lejer. Omkostningerne til arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

§ 42 b. Har lejer i henhold til lejekontrakten eller anden aftale en generel rettighed til at anvende en parkeringsplads på samme ejendom som lejemålet, er lejer berettiget til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af udlejer, jf. dog § 42 d.

Stk. 2. Lejer skal give meddelelse til udlejer senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at udlejer skal igangsætte varsling efter §§ 32 og 33, forlænges lejers frist med en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til § 33.

Stk. 3. Udlejer kan inden etableringen sker kræve, at lejer stiller fornøden sikkerhed for retableringen, jf. § 42 c, og lejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Udlejers krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af lejer senest en

måned efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering 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 er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Stk. 7. Udlejer kan nægte etablering af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

§ 42 c. Lejer sikrer retablering af et opsat ladepunkt i henhold til §§ 42 a og 42 b ved fraflytning, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem lejer og udlejer.

§ 42 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 nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden den 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.«

§ 3

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

1. Som *fodnote* til lovens titel indsættes:

»1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

2. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 a. Har ejer af en ejerlejlighed en eksklusiv ret til en specifik parkeringsplads, og denne er placeret på ejendommen, er ejer berettiget til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 4 d.

Stk. 2. Ejer skal give meddelelse til ejerforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at ejer eller ejerforeningen skal igangsætte varsling efter § 8, forlænges ejers frist for meddelelse til ejerforeningen med 6 uger.

Stk. 3. Ejerforeningen kan inden etableringen kræve, at ejer stiller fornøden sikkerhed for retableringen, jf. § 4 c, og ejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Ejerforeningens krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen skal være modtaget af ejer senest en måned efter ejers meddelelse er fremkommet til ejerforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at ejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til ejerforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af ejer. Omkostninger til arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af ejer. Ejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

§ 4 b. Har ejer af en ejerlejlighed i henhold til ejerforeningens vedtægter eller ejendommens indretning en generel ret til at anvende en parkeringsplads, som er beliggende på ejendommen, er ejer berettiget til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af ejerforeningens bestyrelse, jf. dog stk. § 4 d.

Stk. 2. Ejeren skal give meddelelse til ejerforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at ejer eller ejerforeningen skal igangsætte varsling efter § 8, forlænges ejers frist for meddelelse til ejerforeningen med 6 uger.

Stk. 3. Ejerforeningen kan inden etableringen kræve, at ejer stiller en fornøden sikkerhed for retableringen, jf. § 4 c, og ejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Udlejers meddelelse herom fremsendes til ejer med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed senest en måned efter ejers meddelelse er fremkommet til ejerforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at ejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til ejerforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af ejer. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Ejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Stk. 7. Ejerforeningen kan nægte etablering af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

§ 4 c. Ejer sikrer retablering af et opsat ladepunkt i henhold til §§ 4 a og 4 b ved ejers fraflytning fra ejerforeningen, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem ejer og ejerforeningen.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis ejer har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads, når den eksklusiv karakter fremgår af ejerforeningens vedtægter.

§ 4 d. Ejerforeningen skal nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven, og etableringen vil være uforenelig med fredningen.

Stk. 2. Ejerforeningen kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden den 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.«

§ 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 ændringer:

1. Som *fodnote* til lovens titel indsættes:

»1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

2. Efter § 7 i indsættes i *kapitel 2*:

»§ 7 j. Har andelshaver i henhold til vedtægterne eller anden aftale med andelsboligforeningen en eksklusiv ret til en specifik parkeringsplads, og denne er placeret på ejendommen, er andelshaver berettiget til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 7 m.

Stk. 2. Andelshaver skal give meddelelse til andelsboligforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at andelshaver eller andelsboligforeningen skal lave arbejder, hvor der skal varsles adgang til andre andelshaveres bolig, forlænges andelshavers frist for meddelelse til andelsboligforeningen med en periode svarende til andelsboligforeningens varslingsfrist i henhold til vedtægterne.

Stk. 3. Andelsboligforeningen kan inden etableringen sker kræve, at andelshaver stiller en fornødne sikkerhed for retableringen, jf. § 7 l, og andelshavers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Andelsboligforeningens krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af andelshaver senest en måned efter andelshavers meddelelse er fremkommet til andelsboligforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at andelshaver meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til andelsboligforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af andelshaver. Omkostninger til arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af andelshaver. Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

§ 7 k. Har andelshaver i henhold til andelsboligforeningens vedtægter eller ejendommens indretning en generel parkeringsret til en parkeringsplads, som er beliggende på samme ejendom som andelsboligen, er andelshaveren berettiget ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af andelsboligforeningens bestyrelse, jf. § dog 7 m.

Stk. 2. Andelshaver skal give meddelelse til andelsboligforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at andelshaver eller andelsboligforeningen skal lave arbejder, hvor der skal varsles adgang til andre andelshaveres bolig, forlænges andelshavers frist for meddelelse til andelsboligforeningen med en periode svarende til andelsboligforeningens varslingsfrist i henhold til vedtægterne.

Stk. 3. Andelsboligforeningen kan inden etableringen sker kræve, at andelshaver stiller en fornødne sikkerhed for retableringen, jf. § 7 l, og andelshavers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Andelsboligforeningens krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af andelshaver senest en måned efter andelshavers meddelelse er fremkommet til andelsboligforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at andelshaver meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til andelsboligforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af andelshaver. Omkostninger til arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af andelshaver. Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Stk. 7. Andelsboligforeningen kan nægte etablering af et ladepunkt, jf. stk. 1, såfremt der allerede er etableret ét

ladepunkter for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

§ 7 l. Andelshaver sikrer reetablering af et opsat ladepunkt i henhold til §§ 7 j og 7 k ved fraflytning fra andelsboligforeningen, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem andelshaver og andelsboligforeningen.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis andelshaver har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

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

bygningsfredningsloven, og etableringen vil være uforenelig med fredningen.

Stk. 2. Andelsboligforeningen kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden den 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.«

§ 5

Loven træder i kraft den 1. januar 2026.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkter
 - 2.1. Etablering af ladepunkter i private udlejningsejendomme
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning)
 - 2.1.3. Social- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.2. Etablering af ladepunkter i almene boligafdelinger
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning)
 - 2.2.3. Social- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.3. Etablering af ladepunkter i en ejerforening
 - 2.3.1. Gældende ret
 - 2.3.2. Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning)
 - 2.3.3. Social- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 2.4. Etablering af ladepunkter i en andelsboligforening
 - 2.4.1. Gældende ret
 - 2.4.2. Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning)
 - 2.4.3. Social- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet 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

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

Ved lovforslaget implementeres dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning), jf. punkt 2.1.2. Samtidig har den teknologiske udvikling medført, at der er øget fokus på den grønne omstilling og elektriske køretøjers rolle heri. Som led i at sikre, at den grønne omstilling kan gennemføres, er det væsentligt, at borgerne får mulighed for at oplade deres elektriske køretøj tættere på deres hjem, uanset borgerens valgte boligform.

Lovforslaget omhandler derfor muligheden for at etablere ladepunkter til elektriske køretøjer i umiddelbar tilknytning til lejeboliger, almene boliger, ejerlejligheder og andelsboliger.

Efter lovforslagets indhold vil alle beboere være berettiget

til at etablere et ladepunkt til opladning af elektriske køretøjer i umiddelbar nærhed af deres bopæl, hvis der er tilknyttet parkeringsplads eller -areal til den ejendom, som de bor i. Hvis der er tale om en fælles parkeringsplads, kan beboeren etablere et ikke-eksklusivt ladepunkt, der kan anvendes af de øvrige beboere og brugere af ejendommen, og hvis der til bopælen er tilknyttet en eksklusiv parkeringsplads, vil ladepunktet få samme status.

Ved lovforslaget fjernes derfor hindringer for adgangen til at etablere et ladepunkt, der fra udlejers eller forenings side måtte blive stillet.

Lovforslaget medfører ikke, at udlejer eller foreningen skal bære ansvar eller den økonomiske byrde i forbindelse med etableringen. Såvel ansvar for ladepunktet som den økonomiske byrde skal derfor alene bæres af den beboer, der måtte ønske at opsætte et ladepunkt.

Da etableringen vil ske på udlejers eller foreningens ejendom, som beboeren ikke har rettigheder over i øvrigt, vil etableringen være forbundet med en forpligtelse til retable-

ring ved fraflytning, medmindre etableringen er sket på en parkeringsplads, som en ejerlejlighedsejer eller andelshaver har opsat på en parkeringsplads, som denne har ret til i henhold til vedtægterne. Parterne har dog fortsat mulighed for at aftale, at retableringspligten skal være mindre, ligesom de har mulighed for at aftale, at der ikke skal ske retablering.

Lovforslaget gælder alene rene private arealer, der ikke administreres af kommunen som en del af en privat fællesvej i by eller i et bymæssigt område.

Hvis et ladepunkt er at anse for at være offentligt tilgængeligt, vil det samtidig være underlagt reglerne i Europa-Parlamentets og Rådets forordning (EU) 2023/1804 af 13. september 2023 om etablering af infrastruktur for alternative drivmidler og AFI-loven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1043 af 17. september 2024.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Etablering af ladepunkter i private udlejningsejendomme

2.1.1. Gældende ret

Lov om lejes kapitel 16, jf. lov nr. 341 af 22. marts 2022 med senere ændringer, regulerer lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af lejemålet. Lovens § 142, stk. 1, giver lejerens 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 ved lejers installation af hårde hvidevarer, telefon- og internetadgang. Uden for bestemmelsen falder normalt brændeovne og spabade i etageejendomme.

Inden installationen foretages, skal lejerens give meddelelse til udlejer. Det giver udlejerens 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 f.eks. at tilføje yderligere el-kapacitet til ejendommen.

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

Lov om lejes kapitel 16 giver endvidere lejerens ret til at anbringe antenner til radio og fjernsyn på ejendommen.

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

2.1.2. Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning)

Med loven sker der en delvis implementering af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning) (herefter benævnt »bygningsdirektivet«). Loven implementerer således bygningsdirektivets art. 14 (8), der bestemmer, at medlemsstaterne skal fjerne »hindringer for opsætning af ladepunkter i beboelsesbygninger med parkeringspladser, navnlig kravet om at indhente samtykke fra udlejerens eller medejerens til et privat ladepunkt til eget brug. En anmodning fra lejere eller medejerens 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 lejerens de administrative hindringer for ansøgninger om opsætning af et ladepunkt i en bygning med flere bygningenheder til beboelse i en lejer- eller ejerforening.»

Ved lovforslaget fjernes de hindringer for etablering af et ladepunkt, der i dag findes i lov om leje, herunder sikres det, at lejer ikke skal indhente samtykke fra udlejer til etableringen af et ladepunkt, ligesom udlejer alene kan modsætte sig etableringen, hvis der foreligger tungtvejende og legitime grunde hertil.

Begreberne »elektrisk køretøj« og »elektriske køretøjer« i lovforslaget skal forstås i overensstemmelse med Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2023/1804 om etablering af infrastruktur for alternative brændstoffer (herefter benævnt »AFI-forordningen«) art. 2, nr. 22, som et motorkøretøj, der er udstyret med et drivaggregat, der indeholder mindst én ikkeperifer elektrisk maskine som energiomformer med et elektrisk genopladeligt energilagringssystem, der kan oplades eksternt, og i overensstemmelse med lovbekendtgørelse nr. 1043 af 17. september 2024 om infrastruktur for alternative drivmidler til transport (herefter benævnt »AFI-loven«) § 1, stk. 1, nr. 1.

2.1.3. Social- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Lov om lejes § 142, stk. 1, giver allerede lejerens ret til at foretage »sædvanlige installationer« i lejemålet. Det fremgår imidlertid ikke klart af lovgivningen eller retspraksis, hvorvidt etablering af ladepunkter på nuværende tidspunkt er omfattet af bestemmelsen.

For at sikre, at lejere kan opnå en ret til at etablere ladepunkter, har Social- og Boligministeriet fundet, at der er brug for regulering på området.

Der foreligger en forpligtelse til at gennemføre bygningsdirektivets krav om fjernelse af hindringer for, at lejere kan etablere ladepunkter, herunder ved fjernelse af kravet om udlejerens samtykke.

Lov om leje bygger i det store hele på en afvejning mellem lejers og udlejerens interesser. Dette princip finder Social- og Boligministeriet væsentligt at opretholde ved implementeringen af bygningsdirektivet, i det omfang det er muligt.

Ved implementering af lejers ret til at etablere et ladepunkt på udlejers ejendom, skal lejers rettighed derfor afbalanceres med udlejers rettigheder. Dette er gjort ved at sikre, at udlejer kan kræve sikkerhedsstillelse for retableringen, ligesom det sikres, at udlejer kan nægte etableringen af et ladepunkt, hvis der i forvejen er etableret eller planlagt etableret en væsentlig mængde ladepunkter, eller hvis der foreligger væsentlige forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, der gør, at en etablering af et ladepunkt vil være en uproportional rettighed for lejer.

Det foreslås, at en lejer af et privat lejemål tillægges ret til at etablere ladepunkt til et elektrisk køretøj. 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 – etablere et ladepunkt.

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

Da rettigheden til etablering af ladepunktet tilkommer lejer, er det også lejer, der har den økonomiske forpligtelse ved udnyttelsen af retten. Lejer har ejendomsretten til ladepunktet som følge af, at lejer betaler for såvel etablering som nedtagning af ladepunktet. Dette medfører dog, som nævnt, ikke at lejers øvrige rettigheder i henhold til lejekontrakten ændres, indskrænkes eller udvides, og lejer skal derfor sikre, at ladepunktet er tilgængeligt for de øvrige lejere, såfremt lejer ikke har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads.

Den foreslåede ordning vil samtidig gøre det muligt for en udlejer at nægte etableringen af et ladepunkt, såfremt der i forvejen er etableret en større mængde ladepunkter på parkeringsarealet, eller såfremt der foreligger andre objektive årsager til en nægtelse, som følge af fredning, bygningsbevaring eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.

2.2. Etablering af ladepunkter i almene boligafdelinger

2.2.1. Gældende ret

Kapitel 8 i lov om leje af almene boliger, jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 681 af 11. juni 2024, regulerer lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af lejemålet.

Lovens § 35 giver lejerens 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 ”sædvanlige installationer” omfatter. Bestemmelsen finder blandt andet anvendelse ved lejers installation af hårde hvidevarer, telefon- og internetadgang. Uden for bestemmelsen falder normalt brændeovne og spabade i etageejendomme.

Inden installationen skal lejerens give meddelelse til udle-

jer. Det giver udlejerens 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 f.eks. at tilføje yderligere el-kapacitet til ejendommen.

Lov om leje af almene boligers § 39 giver lejerens ret til at udføre forbedringer af det lejede, der er rimelige og hensigtsmæssige, ligesom bestemmelsen giver lejerens ret til at få godtgørelse for forbedringerne ved fraflytning. Bestemmelsen giver lejer den såkaldte ”råderet”.

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

Derudover giver lov om leje af almene boligers § 37 ret til, at lejer installerer hjælpemidler m.v. i det lejede og efter udlejers anvisning på ejendommens fællesarealer efter bestemmelserne i lov om social service og barnets lov, hvis kommunalbestyrelsen garanterer for betaling af retableringsudgifter ved lejerens fraflytning.

Ved Højesterets dom af 12. august 2025 i sag BS-49948/2024-HJR kom Højesteret i en konkret sag om installation af en el-ladeboks i et alment lejemål, der var et enderækkehus, frem til, at dette ikke faldt inden for lovens § 35, da bestemmelsen ”alene giver lejer ret til at foretage installationer inde i det lejede”. Under sagen var et diskussionspunkt mellem parterne, om sagen skulle bedømmes efter installationsretten i lovens § 35, eller om sagen skulle bedømmes efter råderetten i lovens §§ 39 og 40.

2.2.2. Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygnings energimæssige ydeevne (omarbejdning)

Med loven sker der en delvis implementering af bygningsdirektivet. Loven implementerer således bygningsdirektivets art. 14 (8), der bestemmer, at medlemsstaterne ”fjerner hindringer for opsætning af ladepunkter i beboelsesbygninger med parkeringspladser, navnlig kravet om at indhente samtykke fra udlejerens eller medejerens 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 ejerfor- ening.”

Ved lovforslaget fjernes hindringerne for etablering af et ladepunkt, der i dag findes i lov om leje af almene boliger, herunder sikres det, at lejer ikke skal indhente samtykke fra udlejer til etableringen af et ladepunkt, ligesom boligorganisationen alene kan modsætte sig etableringen, hvis der foreligger tungtvejende og legitime grunde hertil.

Begreberne »elektrisk køretøj« og »elektriske køretøjer« i lovforslaget skal forstås i overensstemmelse med AFI-forordningens art. 2, nr. 22, som et motorkøretøj, der er understøttet med et drivaggregat, der indeholder mindst én ikke-

perifer elektrisk maskine som energiomformer med et elektrisk genopladeligt energilagringssystem, der kan oplades eksternt, og i overensstemmelse med AFI-lovens § 1, stk. 1, nr. 1.

2.2.3. Social- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Lov om leje af almene boligers § 35 giver en lejer ret til at foretage ”sædvanlige installationer” i det lejede. Etablering af ladepunkter er i henhold til Højesterets dom af 12. august 2025 i sag BS-49948/2024-HJR ikke omfattet af bestemmelsen. Lov om leje af almene boligers §§ 39 og 40 omhandler lejers råderet og giver lejer ret til at lave forbedringer ved boligen og ved fraflytning få godtgjort de økonomiske udgifter hertil.

For at sikre, at lejere kan opnå en ret til at opsætte ladepunkter, har Social- og Boligministeriet fundet, at der er brug for regulering på området.

Der foreligger en forpligtelse til at gennemføre bygningsdirektivets krav om fjernelse af hindringer for, at lejere skal kunne opsætte ladepunkter, herunder ved fjernelse af kravet om boligorganisationens samtykke.

Lov om leje af almene boliger bygger i det store hele på en afvejning mellem lejers og boligorganisationens interesser. Dette princip finder Social- og Boligministeriet væsentligt at opretholde ved implementeringen af bygningsdirektivet, i det omfang det er muligt.

Ved implementering af lejers ret til at opsætte et ladepunkt på boligorganisationens ejendom, skal lejers rettighed derfor afbalanceres med boligorganisationens rettigheder. Dette er gjort ved at sikre, at etableringen af et ladepunkt ikke er en forbedring, som lejer kan kræve godtgjort ved fraflytning, og at lejer derfor skal retablere ved fraflytning. Derudover er det sket ved, at boligorganisationen kan kræve sikkerhedsstillelse for retableringen, ligesom det sikres, at boligorganisationen kan nægte etableringen af et ladepunkt, hvis der i forvejen er etableret eller planlagt etableret en væsentlig mængde ladepunkter, eller hvis der foreligger væsentlige forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, der gør, at en etablering af et ladepunkt vil være en uproportional rettighed for lejer.

Det foreslås, at en lejer af et alment lejemål tillægges ret til at etablere et ladepunkt til et elektrisk køretøj. 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 boligorganisationen, og lejer vil ikke ved etablering af et ladepunkt få yderligere eksklusive rettigheder, end dem der allerede fremgår af lejekontrakten.

Da rettigheden til etablering af ladepunktet tilkommer lejer, er det også lejer, der har den økonomiske forpligtelse ved udnyttelsen af retten. Lejer har ejendomsretten til ladepunktet som følge af, at lejer betaler for såvel etablering som nedtagning af ladepunktet. Dette medfører dog, som

nævnt ikke, at lejers øvrige rettigheder i henhold til lejekontrakten ændres eller udvides, og lejer skal derfor sikre, at ladepunktet er tilgængeligt for de øvrige lejere, såfremt lejer ikke har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads.

Den foreslåede ordning vil samtidig gøre det muligt for en udlejer at nægte etableringen af et ladepunkt, såfremt der i forvejen er etableret en større mængde ladepunkter på parkeringsarealet, eller såfremt der foreligger andre objektive årsager til en nægtelse, som følge af fredning, bygningsbevaring eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.

2.3. Etablering af ladepunkter i en ejerforening

2.3.1. Gældende ret

Lov om ejerlejligheder, jf. lov nr. 908 af 18. juni 2020, regulerer i kapitel 2 ejerforeningen og ejerens rettigheder og forpligtelser.

I henhold til lov om ejerlejlighedens § 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 brøkdel. 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, f.eks. trappeopgang, fælles indretninger m.v., efter disses forhold. Ejerne kan derfor hver især anvende trappeopgangen, elevatoren og et eventuelt fælles parkeringsareal placeret på grunden eller i konstruktionen, efter deres formål.

Disse rettigheder kan ikke fratages en ejer ved en flertalsbeslutning på generalforsamlingen.

Lov om ejerlejlighedens § 4 indeholder et forbud mod utilbørlige beslutninger på generalforsamlingen. Bestemmelsen indeholder derfor 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 gælder, 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 ejerlejlighedens § 5 bestemmer, at boligministeren kan fastsætte nærmere bestemmelser om ejerforeningens forhold og varetagelse af ejernes fælles anliggender, rettig-

heder 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 valgt en særvedtægt.

Det foreslåede vil derfor indebære, at ejerne kan opsætte ladepunkter, uden at skulle gennemgå ovennævnte proces for generalforsamling.

2.3.2. Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygnings energimæssige ydeevne (omarbejdning)

Med loven sker der en delvis implementering af bygningsdirektivet. Loven implementerer således bygningsdirektivets art. 14 (8), der bestemmer, 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.”

Ved lovforslaget fjernes de hindringer for etablering af et ladepunkt, der i dag findes i lov om ejerlejligheder, herunder sikres det, at ejer ikke skal indhente samtykke fra ejerforeningen til etableringen af et ladepunkt, ligesom ejerforeningen alene kan modsætte sig etableringen, hvis der foreligger tungtvejende og legitime grunde hertil.

Begreberne »elektrisk køretøj« og »elektriske køretøjer« i lovforslaget skal forstås i overensstemmelse med AFI-ordningens art. 2, nr. 22, som et motorkøretøj, der er udstyret med et drivaggregat, der indeholder mindst én ikke-perifer elektrisk maskine som energiomformer med et elektrisk genopladeligt energilagringssystem, der kan oplades eksternt, og i overensstemmelse med AFI-lovens § 1, stk. 1, nr. 1.

2.3.3. Social- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Ejerlejlighedsloven indeholder ikke regler, der giver en ejer ret til at udnytte fællesarealer til etablering af ladepunkter. Spørgsmålet er derfor henlagt til de enkelte ejerforeningers generalforsamling, ud fra de afstemningsregler, der er fastsat i foreningens vedtægter, uanset om foreningen er reguleret af normalvedtægten eller særvedtægten.

Etablering af ladepunkter vil derfor i de fleste situationer kræve et flertal i foreningen.

For at sikre, at ejere af ejerlejligheder kan opnå en ret til at opsætte ladepunkter, har Social- og Boligministeriet fundet, at der er brug for regulering på området. Ministeriet finder det nødvendigt at indsatte regler om etablering af ladepunk-

ter til elektriske køretøjer i ejerlejlighedsloven, for at sikre opfyldelse af direktivet. Dette skyldes primært, at indsættelse af regler herom i normalvedtægten ville kunne fraviges i en særvedtægt (medmindre, det samtidig ville være i strid med regler i loven, der ikke kan fraviges), samt at ændring af normalvedtægten alene vil have virkning for fremtidige ejerforeninger, der ikke vedtager eller har vedtaget en særvedtægt, samt for ejerforeninger, der ikke har tinglyst nogen form for vedtægt, og som derfor følger den til enhver tid værende normalvedtægt.

Det er derfor vurderet, at ændring af normalvedtægten ikke vil være en effektiv implementering af bygningsdirektivets bestemmelse.

Der foreligger en forpligtelse til at gennemføre bygningsdirektivets krav om fjernelse af hindringer for, at ejere skal kunne opsætte ladepunkter, herunder ved fjernelse af kravet om ejerforeningens samtykke.

Som følge af, at etableringen af ladepunkter vil ske på ejerforeningens ejendom, er det væsentligt, at der ved implementeringen af reglerne sker en afvejning af ejerens ret til etablering af ladepunktet og ejerforeningens ejendomsret.

Balanceringen er sikret ved, at ejer sikrer retablering ved fraflytning. Derudover er det sikret ved, at ejerforeningen kan kræve sikkerhedsstillelse for retableringen, ligesom det sikres, at ejerforeningen kan nægte etableringen af et ladepunkt, hvis der i forvejen er etableret eller planlagt etableret en væsentlig mængde ladepunkter, eller hvis der foreligger væsentlige forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, der gør, at en etablering af et ladepunkt vil være en uproportional rettighed for ejer.

Det foreslås derfor, at en ejer af en ejerlejlighed er berettiget til at etablere et ladepunkt til et elektrisk køretøj på en parkeringsplads 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 parkeringspladser, hvor selve parkeringspladsen er ejerlejlighedsopdelt, underordnet om denne er tillagt en ejerlejlighed eller er selvstændig. I det tilfælde er der tale om, at parkeringspladsen er omfattet af ejerens særejendom.

Da rettigheden er ejerens, 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 etableringen af et ladepunkt, såfremt der i forvejen er etableret en større mængde ladepunkter på parkeringsarealet, eller såfremt der foreligger andre objektive årsager til en nægtelse som følge af fredning, bygningsbevaring eller byggetekniske forhold, ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.

2.4. Etablering af ladepunkter i en andelsboligforening

2.4.1. Gældende ret

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 (herefter benævnt ”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, f.eks. trappeopgang og fælles indretninger, efter disses forhold. Andelshaverne kan derfor hver især også anvende et eventuelt fælles parkeringsareal placeret på grunden eller i konstruktionen, f.eks. i en parkeringskælder, til parkering.

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

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

2.4.2. Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning)

Med loven sker der en delvis implementering af bygningsdirektivet. Loven implementerer således bygningsdirektivets art. 14 (8), der bestemmer, 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.”

Ved lovforslaget fjernes de hindringer for etablering af et ladepunkt, der i dag findes i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, herunder sikres det, at andelshaver ikke skal indhente samtykke fra andelsboligforeningen til etableringen af et ladepunkt, ligesom andelsboligforeningen alene kan modsætte sig etableringen, hvis der foreligger tungtvejende og legitime grunde hertil.

Begreberne »elektrisk køretøj« og »elektriske køretøjer« i lovforslaget skal forstås i overensstemmelse med AFI-forordningens art. 2, nr. 22, som et motorkøretøj, der er udstyret med et drivaggregat, der indeholder mindst én ikke-perifer elektrisk maskine som energiomformer med et elektrisk genopladeligt energilagringssystem, der kan oplades

eksternt, og i overensstemmelse med AFI-lovens § 1, stk. 1, nr. 1.

2.4.3. Social- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Andelsboligloven indeholder ikke regler, der giver en ejer ret til at udnytte arealer til etablering af ladepunkter. Spørgsmålet er derfor henlagt til de enkelte andelsboligforeningers generalforsamling ud fra de afstemningsregler, der er fastsat i foreningens vedtægter.

Etablering af ladepunkter vil derfor i de fleste situationer kræve et flertal i foreningen.

For at sikre, at andelshavere kan opnå en ret til at opsætte ladepunkter, har Social- og Boligministeriet fundet, at der er brug for regulering på området. Ministeriet finder det nødvendigt at indsætte regler om etablering af ladepunkter til elektriske køretøjer i andelsboligloven, for at sikre opfyldelse af direktivet.

Det foreslås derfor, at en andelshaver tillægges ret til at etablere et ladepunkt til et elektrisk 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 – etablere 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 etableringen af et ladepunkt, såfremt der i forvejen er etableret en større mængde ladepunkter på parkeringsarealet, eller såfremt der foreligger andre objektive årsager til en nægtelse, som følge af fredning, bygningsbevaring eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

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

Lovforslaget skønnes ikke at have økonomiske konsekvenser eller 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 etablere ladepunkter til elektriske køretøjer, hvis de selv afholder alle omkostninger hertil, kan have indirekte positive økonomiske konsekvenser for den del af erhvervslivet, der udbyder ladepunkter, eftersom reglerne muliggør, at flere borgere kan etablere et ladepunkt.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at medføre administrative konsekvenser for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vil have en indirekte positiv klimamæssig påvirkning, idet flere vil kunne oplade deres elektriske køretøjer nær deres bopæl, hvilket kan medvirke til en øget interesse i køb af elektriske køretøjer, hvilket i sidste ende vil medføre mindre udledning.

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 (omarbejdning). Loven implementerer således direktivets art. 14 (8), der bestemmer, at Medlemsstaterne skal fjerne hindringer for etablering af ladepunkter i beboelsesbygninger med parkeringspladser.

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.:

Statsministeriet, Forsvarsministeriet, Udenrigsministeriet,

Finansministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Justitsministeriet, Kulturministeriet, Økonomiministeriet, Erhvervsministeriet, Miljø- og Ligestillingsministeriet, Beskæftigelsesministeriet, Børne- og Undervisningsministeriet, Udlændinge- og Integrationsministeriet, Ministeriet for Grøn Trepert, Fødevarer-, Landbrugs- og Fiskeriministeriet, Transportministeriet, Uddannelses- og Forskningsministeriet, Ældreministeriet, Klima-, Energi-, og Forsyningsministeriet, By-, Land- og Kirkeministeriet (der dog har haft lovforslaget i høring i perioden 11. august 2025 til 14. august 2025), Ministeriet for Samfundssikkerhed og Beredskab, Skatteministeriet og Digitaliseringsministeriet.

Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arkitektforeningen, ATP Ejendomme, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, BUILD - Institut for Byggeri, By og Miljø, Aalborg Universitet, Bygeskadefonden, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Advokater, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Byggefag, Dansk Erhverv, Dansk Fjernvarme, Danske Handicaporganisationer, Danske Lejere, Danske Revisorer (FSR), Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Dansk Ungdoms Fællesråd, Danske Ældreråd, Det Centrale Handicapråd, Det Nationale Integrationsråd – DNIR, DI, DI Byggeri, EjendomDanmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejerne Landsorganisation, Finansdanmark, Forbrugerrådet TÆNK, Foreningen af Danske Revisorer, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Foreningen Frembo, Forsikring og Pension, Garde Miljø, Green Power Denmark, Grundejernes Investeringsfond, Historiske Huse, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Kommunekredit, KL, Kollegiekontorerne i Danmark, Kommunernes Revision – BDO, Landsbyggefonden, Landdistrikternes Fællesråd, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Lejerne Landsorganisation i Danmark, OK-fonden, Realdania, Rådet for Socialt Udsatte, Selveje Danmark, SMVdanmark, sbs rådgivning A/S, VIVE - Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Ældresagen.

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 for den del af erhvervslivet, der udbyder ladepunkter.	Ingen
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen	Ingen

Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Indirekte da flere vil kunne oplade deres elektriske køretøjer nær deres bopæl, hvilket kan medvirke til en øget interesse i køb af elektriske køretøjer, hvilket i sidste ende vil medføre mindre udledning.	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder implementering Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning)	
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	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Idet der er tale om delvis implementering af EU-lovgivning, foreslås det, at der indsættes en fodnote til lovens titel med følgende ordlyd »1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

Til nr. 2

Lov om lejes § 9 bestemmer, at flere ejendomme, der ejes af samme ejer, som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses som én ejendom, for så vidt angår brugen af de bestemmelser, der fremgår af bestemmelsens nr. 1-3. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. Ligeledes skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom.

Lov om lejes § 9 opregner dermed de bestemmelser, som det såkaldte ”udvidede ejendomsbegreb” finder anvendelse på i dennes nr. 1-3:

1) Kapitel 3 om omkostningsbestemt leje, § 7 om husleje-regulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner, § 62 om ulovlig opkrævning af depositum og forudbetalt leje, §§ 105-107 og 109 om iværksættelse af arbejder og § 161 om lejerens bytteret.

2) § 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123 og § 60 i lov om

boligforhold om ejendommens udvendige vedligeholdelse og vedligeholdelsesplan.

3) Kapitel 5 om fri leje og kapitel 14 om forbedringsarbejder, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1.

Det foreslås, at i lov om lejes § 9, nr. 1, ændres »og § 161 om lejerens bytteret.« til § 161 om lejerens bytteret og §§ 144 a-144 d om lejers etablering af ladepunkt.«

Den foreslåede ændring skal læses i sammenhæng med lovforslagets § 1, nr. 4.

Den foreslåede ændring vil medføre, at lejers ret til etablering af ladepunkt ikke begrænses til den matrikel, hvor lejemålet er beliggende, men udvides til den udvidede ejendom, jf. lov om lejes § 9. Ændringen vil samtidig medføre, at udlejer først kan nægte etablering af et ikke-eksklusivt ladepunkt, når der er etableret eller planlagt etableret et ladepunkt pr. 10 parkeringsplads på det samlede parkeringsareal på den udvidede ejendom.

For nærmere gennemgang henvises til bemærkningerne til § 1, nr. 4.

Til nr. 3

Lov om lejes § 17, stk. 1, bestemmer, at lejers rettigheder i henhold til lejeloven er gyldig mod enhver uden tinglysning. Dette gælder også aftaler om forudbetalt leje, indskud, depositum eller lign., når disse beløb ikke overstiger ½ års leje.

Det foreslås, at der i lov om lejes § 17, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »½ års leje.« »samt sikkerhedsstillelser efter §§ 144 a-144 c.«

Den foreslåede ændring vil medføre, at sikkerhedsstillelsen, uanset lejers samlede indbetalinger til udlejers sikkerhed, er beskyttet uden tinglysning.

Til nr. 4

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 (§§ 141-144), lejers råderet (§ 145), lejerens adgang til at forlange energibesparende foranstaltninger gennemført (§ 146), huslejenævnets kompetence (§ 147) og fravigelighed (§ 148).

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

Der findes ikke specifikke regler om lejers ret til etablering af ladepunkt i lov om leje.

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 144 a, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse er en lejer, der har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejekontrakten, som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, jf. §§ 8 og 9, berettiget til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog den foreslåede § 144 d.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejere af private lejemål får ret til at opsætte et AC-ladepunkt (Alternating Current, vekselstrøm) 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. Lejer vil derfor have mulighed for at opsætte et ladepunkt, uanset om lejers eksklusive parkeringsplads er placeret på terræn (uden for konstruktion) eller i konstruktion, f.eks. i en parkeringskælder.

Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at lejer får tillagt en ret til at foretage ændringer af udlejers ejendom og opsætte et ladepunkt.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at lejer er berettiget til at udnytte eventuelt uudnyttet strømtilførsel i ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke ændre lejeforholdet, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder i øvrigt.

Hvis et ladepunkt er at anse for at være offentligt tilgængeligt, vil det samtidig være underlagt reglerne i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2023/1804 om etablering af infrastruktur for alternative brændstoffer og lovbekendtgørelse nr. 1043 af 17. september 2024 om infrastruktur for alternative drivmidler til transport.

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 144 a, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse skal lejer give meddelelse til udlejer senest 3 måneder inden etableringen, jf. den foreslåede stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at udlejer skal igangsætte varsling efter §§ 102-103, forlænges lejers meddelelse, jf. den foreslåede 1. pkt., med en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til § 103.

Den foreslåede bestemmelse vil indledningsvist medføre, at lejer skal give meddelelse til udlejer, såfremt lejer ønsker at opsætte et ladepunkt på parkeringspladsen. Den foreslåede bestemmelse vil medføre en varslingspligt for, at lejer kan anvende sin ret til etableringen.

Bestemmelsen vil medføre, at udlejer har nok tid til at få beregnet en eventuel sikkerhedsstillelse, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at lejers varslingsperiode bliver forlænget, såfremt det måtte være nødvendigt at varsle adgang til andre lejemål, jf. lejelovens §§ 102-103. Bestemmelsen vil derfor medføre, at eventuelle varslingsfrister over for andre lejere pålægges ved beregningen af, hvornår den anmodende lejer kan opsætte ladepunktet. Konkret vil den foreslåede bestemmelse medføre, at såfremt udlejer af en eller anden grund skal give øvrige beboere tre måneders varsel i henhold til § 103, stk. 2, skal lejer, der ønsker at opsætte et ladepunkt, meddele etableringen senest 6 måneder inden etableringen ønskes påbegyndt.

Den foreslåede bestemmelse indeholder ikke et gyldigheds- eller formkrav, og såfremt lejer varsler med et for kort varsel, vil det ikke medføre, at lejer ikke har ret til at etablere ladepunktet. Mangelfuld varsling vil derimod medføre, at lejer først er berettiget til at påbegynde etableringen, når fristen i henhold til bestemmelsen er udløbet.

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 144 a, stk. 3. Efter den foreslåede bestemmelse kan udlejer, inden etableringen sker, kræve, at lejer stiller en fornøden sikkerhed for retableringen, jf. den foreslåede § 144 c, og lejers eventuelle erstatningsansvar, jf. den foreslåede stk. 5. Meddelelse herom skal fremsendes til lejer med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed senest en måned efter, at lejers meddelelse er fremkommet til udlejer, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer har ret til at kræve sikkerhedsstillelse hos lejer for retablering og til sikkerhed for et eventuelt erstatningsansvar hos den lejer, der har udnyttet retten til at opsætte et ladepunkt. Den foreslåede bestemmelse sikrer, at lejers forpligtelser til at foretage retablering i forbindelse med fraflytning, samt i forbindelse med erstatning, kan fuldbyrdes i alle tilfælde. Omkostningerne til retablering og eventuelt erstatningsansvar vurderes generelt at overstige et eventuelt allerede indbetalt depositum af lejer, hvorfor bestemmelsen sikrer, at udlejer er berettiget til at kræve særskilt sikkerhedsstillelse i forbindelse med etableringen af ladepunktet, og bestemmelsen sikrer derfor udlejer mod en eventuel betalingsvanskelighed hos lejer.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at der kan stilles krav om fornøden sikkerhedsstillelse, der skal fastsættes skønsmæssigt.

Ved »fornøden sikkerhed« i den foreslåede bestemmelse forstås et beløb, der må anses for at svare til udlejers eventuelle omkostninger til retableringen, såfremt lejer ved fraflytningen ikke retablerer. Der skal derfor tages udgangspunkt i udlejers forventede omkostninger og ikke i lejers eventuelle forventede omkostninger, der kan være lavere end udlejers, som følge af lejers aftale med en autoriseret elinstallatørvirksomhed i forbindelse med etableringen. Den foreslåede bestemmelse indfører ikke et krav om, at udlejer indhenter tilbud på retablering forud for fastsættelsen af beløbet. Det

må forventes, at sikkerhedsstillelsens størrelse vil variere, alt efter lokalitet, valg af autoriseret elinstallatørvirksomhed m.v.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer kan kræve, at sikkerhedsstillelsen skal være erlagt, inden etableringen af ladepunktet sker. Dette vil sikre udlejers eventuelle fremtidige krav om retablering. Udlejer skal, såfremt denne ønsker, at lejer skal stille sikkerhed, meddele dette til lejer senest én måned efter, at lejer har fremsendt meddelelse om at ville opstille et ladepunkt, jf. den foreslåede stk. 2, da kravet ellers bortfalder.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at sikkerhedsstillelsen kan stilles på alle måder, der anses som »fornøden«, herunder kontant, ved garanti eller ved pantsikkerhed. Omkostninger til sikkerhedsstillelsen vil være udlejer uvedkommende.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejers krav om sikkerhedsstillelse bortfalder, såfremt udlejer ikke senest én måned efter lejers meddelelse har fremsendt krav herom.

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 144 a, stk. 4. Efter den foreslåede bestemmelse skal sikkerheden være stillet senest to måneder efter lejers meddelelse efter stk. 3.

Som følge af, at lejer skal varsle etableringen af ladepunktet med minimum tre måneders varsel, jf. den foreslåede stk. 2, og da udlejer herefter skal fremsende krav om sikkerhedsstillelse senest en måned herefter, jf. den foreslåede stk. 3, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at lejer har minimum én måned til at stille den fornødne sikkerhed, efter lejer har modtaget meddelelse herom.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer ikke kan opsætte et ladepunkt, såfremt lejer og udlejer ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder for domstolene.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det er lejer, der bestemmer metoden til sikkerhedsstillelse, blot den er »fornøden«, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at sikkerhedsstillelsen skal være stillet ved fristens udløb. Ved sikkerhedsstillelse ved pantsikkerhed i tingbogen skal denne være tinglyst, inden fristen er udløbet.

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 144 a, stk. 5. Efter den foreslåede bestemmelse, skal omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse og retablering 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 er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejers ret til at opsætte et ladepunkt er betinget af, at alle omkostninger til såvel etablering som efterfølgende retablering, inkl. even-

tuelle følgeomkostninger, f.eks. til udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen, skal afholdes af lejer. Det foreslåede vil medføre, at udlejer ikke vil have nogen omkostninger i forbindelse med lejers etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at lejeren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer er erstatningsansvarlig for såvel skader, der måtte opstå ved etableringen og retableringen af ladepunktet, samt skader der måtte ske ved brugen af ladepunktet.

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 144 a, stk. 6. Efter den foreslåede bestemmelse skal ladepunktet opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det alene er en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave retablering, herved forstås selve elarbejdet over og under jord og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord. Den foreslåede bestemmelses formål er at give udlejer en sikkerhed for, at arbejdet bliver udført af en person eller virksomhed, der har den nødvendige ekspertise inden for arbejdet.

Den foreslåede bestemmelse vil derimod ikke medføre, at udlejer kan bestemme, hvilken autoriseret elinstallatør der anvendes. Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer har mulighed for at indgå aftale med en leverandør af ladepunkter om, at leverandøren afholder hele eller dele af udgiften til etablering af ladepunktet, retablering eller begge dele, så længe etableringen foretages af en autoriseret elinstallatør. Bestemmelsen vil derfor medføre, at en sådan aftale mellem lejer og leverandør af ladepunkt er uvedkommende for udlejer, ligesom bestemmelsen vil medføre, at en udlejer ikke kan nægte etableringen af et ladepunkt, som følge af, at en tredjemand afholder hele eller dele af udgifterne.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af retableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at der er forbud mod, at parterne aftaler en mindre retablering, end den, der er fastsat i bestemmelsen. Parterne kan endvidere aftale, at der slet ikke skal ske retablering ved fraflytning. Den foreslåede bestemmelse ændrer ikke ved det generelle forbud mod, at forpligtede lejer til at aflevere det lejede i en bedre stand, end lejer overtog lejemålet i.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at følgearbejder over jord, der ikke har en direkte eller indirekte forbindelse til elarbejdet, skal udføres af en autoriseret elin-

stallatør. Herunder vil arbejde med henblik på fjernelse og retablering af f.eks. asfalt, fliser og beplantning ikke være omfattet af bestemmelsen.

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 144 b, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse har en lejer, der i henhold til lejekontrakten eller anden aftale har en generel rettighed til at anvende en parkeringsplads, som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, jf. §§ 8 og 9, ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen, udpeget af udlejer, jf. dog den foreslåede stk. 4 og § 144 d.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at såfremt lejer i medfør af lejekontrakten eller anden aftale har en generel ret til parkering på f.eks. et bestemt areal, kan lejer uden godkendelse fra udlejer opsætte et AC-ladepunkt (Alternating Current, vekselstrøm).

Ved »generel rettighed« i den foreslåede bestemmelse forstås 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 lejeren ikke er indrømmet en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads, uanset om denne er beliggende i terræn eller i konstruktion, herunder i kælder eller etage.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at lejers rettigheder og pligter i henhold til lejekontrakten ændres, og lejers udnyttelse af retten til at opsætte et ladepunkt vil ikke medføre, at lejer dermed opnår en særlig eller eksklusiv rettighed til den parkeringsplads, hvor ladepunktet opsættes. Lejers etablering af et ladepunkt vil derfor ikke medføre, at lejer får eksklusivitet over parkeringspladsen eller -arealet. Efter etableringen vil lejers rettigheder derfor være uforandret, og ejendommens øvrige lejere, beboere og brugere med elektriske køretøjer kan anvende parkeringspladsen og ladepunktet. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at alle lejere, beboere og brugere fortsat vil have samme ret til at anvende den fælles parkeringsplads eller -areal 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, og som har betalt for ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ladepunktet, der opsættes, skal kunne anvendes af alle lejere, beboere og brugere i og af ejendommen på samme vilkår som den lejer, der opsætter ladepunktet. Ladepunktet må derfor ikke være tilknyttet en personlig betalingsløsning, men ladepunktet skal være tilgængeligt, både fysisk og betalbart, for de øvrige lejere, beboere og brugere i og af ejendommen.

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 144 b, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse skal lejeren give meddelelse til udlejer senest 3 måneder inden etableringen, jf. den foreslåede stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at udlejer skal igangsætte varsling efter §§ 102-103, forlænges lejers meddelelse, jf. den foreslåede 1. pkt., med en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til § 103.

Den foreslåede bestemmelse vil indledningsvist medføre,

at lejer skal give meddelelse til udlejer, såfremt lejer ønsker at opsætte et ladepunkt på parkeringspladsen. Den foreslåede bestemmelse vil medføre en varslingspligt for, at lejer kan anvende dennes ret til etableringen.

Bestemmelsen vil medføre, at udlejer har nok tid til at få beregnet en eventuel sikkerhedsstillelse, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at lejers varslingsperiode bliver forlænget, såfremt det måtte være nødvendigt at varsle adgang til andre lejemål, jf. lejelovens §§ 102-103. Bestemmelsen vil derfor medføre, at eventuelle varslingsfrister over for andre lejere pålægges ved beregningen af, hvornår den anmodende lejer kan opsætte ladepunktet. Konkret vil den foreslåede bestemmelse medføre, at såfremt udlejer af en eller anden grund skal give øvrige beboere tre måneders varsel i henhold til § 103, stk. 2, skal lejeren, der ønsker at opsætte et ladepunkt, meddele etableringen senest 6 måneder inden etableringen ønskes påbegyndt.

Den foreslåede bestemmelse indeholder ikke et gyldigheds- eller formkrav, og såfremt lejer varsler med et for kort varsel, vil det ikke medføre, at lejer ikke har ret til at etablere ladepunktet. Mangelfuld varsling vil derimod medføre, at lejer først er berettiget til at påbegynde etableringen, når fristen i henhold til bestemmelsen er udløbet.

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 144 b, stk. 3. Efter den foreslåede bestemmelse kan udlejer, inden retableringen sker kræve, at lejer stiller en fornøden sikkerhed for retableringen, jf. den foreslåede § 144 c, og til sikkerhed for et eventuelt erstatningsansvar, jf. den foreslåede stk. 5. Meddelelse herom skal fremsendes til lejer med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed senest en måned efter, at lejers meddelelse er fremkommet til udlejer, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer har ret til at kræve sikkerhedsstillelse hos lejer for retablering og for et eventuelt erstatningsansvar hos den lejer, der har udnyttet retten til at opsætte et ladepunkt. Den foreslåede bestemmelse sikrer, at lejers forpligtelser til at foretage retablering i forbindelse med fraflytning, samt i forbindelse med erstatning, kan fuldbyrdes i alle tilfælde. Omkostningerne til retablering og et eventuelt erstatningsansvar vurderes generelt at overstige et eventuelt allerede indbetalt depositum af lejer, hvorfor bestemmelsen sikrer, at udlejer er berettiget til at kræve særskilt sikkerhedsstillelse i forbindelse med etableringen af ladepunktet, og bestemmelsen sikrer derfor udlejer mod en eventuel betalingsvanskelighed hos lejer.

Den foreslåede bestemmelse tager ikke stilling til sikkerhedsstillelsens størrelse, der skal fastsættes skønsmæssigt.

Ved »fornøden« i den foreslåede bestemmelse forstås et beløb, der må anses for at svare til udlejers eventuelle omkostninger til retableringen, såfremt lejer ved fraflytningen ikke retablerer. Der skal derfor tages udgangspunkt i udlejers forventede omkostninger, og ikke i lejers eventuelle forventede omkostninger, der kan være lavere end udlejers, som følge af lejers aftale med en autoriseret elinstallatør-

virksomhed i forbindelse med etableringen. Den foreslåede bestemmelse indfører ikke et krav om, at udlejer indhenter tilbud på retablering forud for fastsættelsen af beløbet. Det må forventes, at sikkerhedsstillelsens størrelse vil variere alt efter lokalitet, valg af autoriseret elinstallatørvirksomhed m.v.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer kan kræve, at sikkerhedsstillelsen skal være erlagt, inden etableringen af ladepunktet sker. Dette vil sikre udlejers eventuelle fremtidige krav om retablering. Udlejer skal, såfremt denne ønsker, at lejer skal stille sikkerhed, meddele dette til lejer senest en måned efter, at lejer har fremsendt meddelelse om at ville opstille et ladepunkt, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejers krav om sikkerhedsstillelse bortfalder, såfremt udlejer ikke senest en måned efter lejers meddelelse har fremsendt krav herom.

Det foreslås, at der indsættes et nyt § 144 b, stk. 4. Efter den foreslåede bestemmelse skal sikkerheden være stillet senest to måneder efter lejers meddelelse efter stk. 3.

Som følge af, at lejer skal varsle etableringen af ladepunktet med minimum tre måneders varsel, jf. den foreslåede stk. 2, og da udlejer herefter skal fremsende krav om sikkerhedsstillelse senest en måned herefter, jf. den foreslåede stk. 3, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at lejer har minimum én måned til at stille den fornødne sikkerhed, efter lejer har modtaget meddelelse herom.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer ikke kan opsætte et ladepunkt, såfremt lejer og udlejer ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder for domstolene.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det er lejer, der bestemmer metoden til sikkerhedsstillelse, blot den er »fornøden«, jf. den foreslåede stk. 3.

Der foreslås indsættelsen af en ny § 144 b, stk. 5. Efter den foreslåede bestemmelse skal omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse og retablering 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 er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejers ret til at opsætte et ladepunkt er betinget af, at alle omkostninger til såvel etablering som efterfølgende retablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger, f.eks. til udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen, skal afholdes af lejer. Bestemmelsens udformning gør, at udlejer ikke vil have nogen pligter i forbindelse med lejers etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil derfor ikke ændre lejekontrakten, herunder fordelingen mellem pligter og rettighe-

der i øvrigt, hvorfor lejeren skal sikre retablering ved fraflytning, jf. den foreslåede § 144 d.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at lejeren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer er erstatningsansvarlig for såvel skader, der måtte opstå ved etableringen og retableringen af ladepunktet, som skader, der måtte ske ved brugen af ladepunktet.

Der foreslås indsættelsen af en ny § 144 b, stk. 6. Efter den foreslåede bestemmelse skal ladepunktet opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det alene er en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave retablering, herved forstås selve elarbejdet over og under jord og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord. Den foreslåede bestemmelses formål er at give udlejer en sikkerhed for, at arbejdet bliver udført af en person eller virksomhed, der har den nødvendige ekspertise inden for arbejdet.

Den foreslåede bestemmelse vil derimod ikke medføre, at udlejer kan bestemme hvilken autoriserede elinstallatør der anvendes. Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer har mulighed for at indgå aftale med en leverandør af ladepunkter om, at leverandøren afholder hele eller dele af udgiften til etablering af ladepunktet, retablering eller begge dele, så længe etableringen foretages af en autoriseret elinstallatør. Bestemmelsen vil derfor medføre, at en sådan aftale mellem lejer og leverandør af ladepunkt er uvedkommende for udlejer, ligesom at bestemmelsen vil medføre, at en udlejer ikke vil kunne nægte etableringen af et ladepunkt, som følge af, at en tredjemand afholder hele eller dele af udgifterne.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af retableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at der er forbud mod at parterne aftaler en mindre retablering, end den, der er fastsat i bestemmelsen. Parterne kan endvidere aftale, at der slet ikke skal ske retablering ved fraflytning. Den foreslåede bestemmelse ændrer ikke ved det generelle forbud mod, at lejer kan forpligtes til at aflevere det lejede i en bedre stand, end lejer overtog lejemålet i.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at følgearbejder over jord, der ikke har en direkte eller indirekte forbindelse til elarbejdet, skal udføres af den autoriserede elinstallatør. Herunder vil arbejde med henblik på fjernelse

og retablering af f.eks. asfalt, fliser og beplantning, ikke være omfattet af bestemmelsen.

Der foreslås indsættelsen af en ny § 144 b, stk. 7. Efter den foreslåede bestemmelse kan udlejer nægte etablering af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer kan nægte etablering af ladepunkter, såfremt det fælles parkeringsanlæg har et tilstrækkeligt antal ladepunkter, hvilket er fastsat til ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser, eller hvis der er planlagt samme antal ladepunkter.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at en udlejer, der har en ejendom, der har tilknyttet op til 10 parkeringspladser, kan nægte etableringen af yderligere ladepunkter, når der er opsat eller planlagt opsat minimum ét ladepunkt, underordnet om der er én eller ti parkeringspladser tilknyttet ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at der ved optællingen af antallet af ladepunkter pr. 10 parkeringsplads skal ske en "oprunding" som følge af, at man ikke kan opsætte delvise ladepunkter. F.eks. kan en ejer af en ejendom med 11 parkeringspladser først nægte etableringen af et ladepunkt, når der er etableret eller planlagt to ladepunkter på parkeringspladserne.

Ved »parkeringsarealet« i den foreslåede bestemmelse forstås hele det areal på ejendommen, der er til rådighed for lejer til at anvende til parkering, og såfremt dette ikke er optegnet, skal optællingen af antallet af parkeringspladser i henhold til den foreslåede bestemmelse ske på baggrund af, hvor mange parkeringspladser, der lovligt ville kunne etableres på arealet.

Der foreslås indsættelsen af en ny § 144 c, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse skal lejer sikre retablering af et opsat ladepunkt i henhold til de foreslåede §§ 144 a og 144 b ved fraflytning fra lejemålet, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem lejer og udlejer.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer skal sikre en fuld retablering.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af retableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 144 d, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse skal udlejer nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven, og etableringen vil være uforenelig med fredningen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer uden yderligere begrundelse skal nægte etablering af ladepunkt, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfred-

ningsloven, og en etablering vil stride mod fredningsbestemmelsen på ejendommen. Den foreslåede bestemmelse regulerer ikke den situation, hvor en udlejer i strid med bestemmelsen godkender etablering af et ladepunkt. I den situation kan udlejer ikke efterfølgende opsig eller ophæve denne del af aftalen med den konsekvens, at lejer skal nedtage ladepunktet, uden at udlejer ifalder mangelsansvar ifølge lejelovens almindelige regler herom.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer alene skal nægte etablering af et ladepunkt i en fredet ejendom, såfremt en sådan etablering vil stride mod fredningsbestemmelsen på ejendommen. Den foreslåede bestemmelse giver derfor ikke en generel mulighed for udlejer til at nægte etableringen af et ladepunkt begrundet i, at ejendommen er fredet. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at udlejer alene kan nægte etableringen af ladepunktet, hvis udlejer kan bevise eller godtgøre, at etableringen af ladepunktet på ejendommen vil være i strid med fredningsbestemmelsen på ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder for domstolene.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 144 d, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse kan udlejer endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.

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 vil medføre, 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 vil medføre, at udlejer kan nægte etableringen, som følge af arkitektoniske forhold, hvorved der tages sigte på de ejendomme, der er bevaringsværdige, og hvor en etablering, uanset placering på ejendommen, ville kunne ændre bevaringsværdien.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at udlejer kan nægte etableringen som følge af byggetekniske forhold på ejendommen.

Ved »byggetekniske forhold på ejendommen« i den foreslåede bestemmelse forstås ejendommens statik, brandmæssige forhold og lignende sikkerhedsforhold. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at udlejer kan nægte etableringen af et ladepunkt, hvis en etablering forværrer ejendommens statik eller brandmæssige sikkerhed og lignende sikkerhedsforhold.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at udlejer kan nægte etableringen som følge af private servitutter,

der er tinglyst inden 9. oktober 2025. Nægtelsen kan alene ske, hvis tredjemands rettigheder ved etableringen i henhold til den private servitut vil blive krænket.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, 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 byplansvedtægter. En fravigelse af bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse i en lokalplan eller andre lokalplansbestemmelser om indretning af ubebyggede arealer, der forhindrer etablering af ladepunkter, forudsætter kommunalbestyrelsens tilladelse efter lov om planlægning.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder for domstolene.

Til nr. 5

Det fremgår af lov om lejes § 147, stk. 1, at 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 §§ 145-148«.

Den foreslåede ændring vil medføre, at huslejenævnenes nuværende kompetence opretholdes og ikke udvides. Den foreslåede ændring vil derfor medføre, at tvister i anledning af lejers etablering af ladepunkter ikke vil være omfattet af huslejenævnenes afgørelseskompetence.

Den foreslåede ændring vil sikre, at huslejenævnet alene skal træffe afgørelse i de sager, hvor nævnet har sin særlige faglighed. Det forventes, at tvister i forbindelse med lejers ret til at opsætte ladepunkt primært vil omhandle sikkerhedsstillelsens størrelse, samt hvorvidt udlejer kan nægte etablering af ladepunktet. Som følge af den bevisførelse, sådanne sager må forventes at indebære, er det vurderet, at sådanne afgørelser vil ligge uden for huslejenævnets kernekompetence.

Den foreslåede ændring vil derfor medføre, at tvister, der udspringer af reglerne om lejers ret til etablering af ladepunkt, skal indbringes og afgøres af boligretten i første instans.

Til nr. 6

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

Bestemmelsen omhandler, hvorvidt der lovligt kan ske fravigelse af bestemmelserne ved aftale.

Det foreslås i § 148, at ændres »§§ 145 og 146« til: »§§ 144 a-146«.

Den foreslåede ændring vil medføre, at de foreslåede §§ 144 a-144 d, jf. lovforslagets § 1, nr. 1, ikke kan fraviges til skade for lejeren. Den foreslåede ændring vil samtidig medføre, at reglerne om ret til etablering af et ladepunkt godt kan fraviges til gavn for lejeren, herunder vil der ikke

være noget til hinder for, at det mellem parterne aftales, at lejeren ikke skal retablere et opsat ladepunkt ved fraflytning. En sådan aftale kan både indgås på tidspunktet for lejerens etablering af ladepunktet, under lejeforholdet eller i forbindelse med lejerens fraflytning fra lejemålet.

Til § 2

Til nr. 1

Idet der er tale om delvis implementering af EU-lovgivning, foreslås det, at der indsættes en fodnote til lovens titel »1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

Til nr. 2

Det fremgår af lov om leje af almene boligers § 39, stk. 1, at 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.

Udgangspunktet i den nuværende bestemmelse er, at lejer kan få økonomisk godtgjort omkostninger til forbedringer af lejemålet.

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

Den foreslåede ændring vil medføre, at lejer skal fjerne et etableret ladepunkt ved fraflytning, jf. lovforslagets § 2, nr. 3, og at lejeren ikke vil få en økonomisk kompensation for etableringen.

Til nr. 3

Lov om leje af almene boliger er opdelt med kapitler.

Det foreslås, at der indsættes et nyt kapitel, kapitel 8 a, »Lejers ret til etablering af ladepunkt til elektrisk køretøj«.

Der findes ikke specifikke regler om lejers ret til etablering af ladepunkt i lov om leje.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 a, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse er en lejer, der har en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejekontrakten, der er placeret på ejendommen, berettiget til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog den foreslåede § 42 d.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer af et alment lejemål får ret til at opsætte et AC-ladepunkt (Alternating Current, vekselstrøm) 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. Lejer vil derfor have mulighed for at opsætte et ladepunkt, underordnet om lejers eksklusive parkeringsplads er placeret på terræn (udenfor konstruktion) eller i konstruktion, f.eks. i en parkeringskælder.

Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at lejer får tillagt en ret til at lave ændringer af udlejers ejendom og opsætte et ladepunkt.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at lejer er berettiget til at udnytte eventuelt uudnyttede strømtilførsel i ejendommen.

Hvis et ladepunkt er at anse for at være offentligt tilgængeligt, vil det samtidig være underlagt reglerne i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2023/1804 om etablering af infrastruktur for alternative brændstoffer og lovbekendtgørelse nr. 1043 af 17. september 2024 om infrastruktur for alternative drivmidler til transport.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 a, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse skal lejer give meddelelse til udlejer senest 3 måneder inden etableringen, jf. den foreslåede stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet vil medføre, at udlejer skal igangsætte varsling efter §§ 32-33, forlænges lejers meddelelse, jf. den foreslåede 1. pkt., med en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til § 33.

Den foreslåede bestemmelse vil indledningsvist medføre, at lejer skal give meddelelse til udlejer, såfremt lejer ønsker at opsætte et ladepunkt på parkeringspladsen. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre varslingspligt, for at lejer kan anvende sin ret til etableringen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer har nok tid til at beregne en eventuel sikkerhedsstillelse, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at lejers meddelelsesfrist bliver forlænget, såfremt det måtte være nødvendigt at varsle adgang til andre lejemål, jf. almenlejelovens §§ 32-33. Bestemmelsen vil derfor medføre, at eventuelle varslingsfrister over for andre lejere pålægges ved beregningen af, hvornår den anmodende lejer kan opsætte ladepunktet. Konkret vil den foreslåede bestemmelse medføre, at såfremt udlejer af en eller anden grund skal give øvrige beboere tre måneders varsel i henhold til § 33, stk. 2, skal lederen, der ønsker at opsætte et ladepunkt, meddele etableringen senest 6 måneder inden etableringen ønskes påbegyndt.

Den foreslåede bestemmelse indeholder ikke et gyldigheds- eller formkrav, og såfremt lejer varsler med et for kort varsel, vil det ikke medføre, at lejer ikke har ret til at etablere ladepunktet. Mangelfuld varsling vil derimod medføre, at lejer først er berettiget til at påbegynde etableringen, når fristen i henhold til bestemmelsen er udløbet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 a, stk. 3. Efter den foreslåede bestemmelse kan udlejer inden etableringen kræve, at lejer stiller en fornøden sikkerhed for retableringen, jf. den foreslåede § 42 c, og for lejers eventuelle erstatningsansvar, jf. den foreslåede stk. 5. Meddelelse herom skal fremsendes til lejer med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed senest en måned efter lejers meddelelse er fremkommet til udlejer, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer har ret til at kræve sikkerhedsstillelse hos lejer for retablering og til sikkerhed for et eventuelt erstatningsansvar hos den lejer, der har udnyttet retten til at opsætte et ladepunkt. Den

foreslåede bestemmelse sikrer, at lejers forpligtelser til at foretage retablering i forbindelse med fraflytning, samt i forbindelse med erstatning, kan fuldbyrdes i alle tilfælde. Omkostningerne til retablering og et eventuelt erstatningsansvar vurderes generelt at overstige et eventuelt allerede indbetalt depositum af lejer, hvorfor bestemmelsen sikrer, at udlejer er berettiget til at kræve særskilt sikkerhedsstillelse i forbindelse med etableringen af ladepunktet, og bestemmelsen sikrer derfor udlejer mod en eventuel betalingsvanskelighed hos lejer.

Den foreslåede bestemmelse tager ikke stilling til sikkerhedsstillelsens størrelse, der skal fastsættes skønsmæssigt.

Ved »fornøden« i den foreslåede bestemmelse forstås et beløb, der må anses for at svare til udlejers eventuelle omkostninger til retableringen, såfremt lejer ved fraflytningen ikke retablerer. Der skal derfor tages udgangspunkt i udlejers forventede omkostninger og ikke i lejers eventuelle forventede omkostninger, der kan være lavere end udlejers, som følge af lejers aftale med en autoriseret elinstallatørvirksomhed i forbindelse med etableringen. Den foreslåede bestemmelse indfører ikke et krav om, at udlejer indhenter tilbud på retablering forud for fastsættelsen af beløbet. Det må forventes, at sikkerhedsstillelsens størrelse vil variere alt efter lokalitet, valg af autoriseret elinstallatørvirksomhed m.v.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer kan kræve, at sikkerhedsstillelsen skal være erlagt, inden etableringen af ladepunktet sker. Dette vil sikre udlejers eventuelle fremtidige krav om retablering. Udlejer skal, såfremt denne ønsker, at lejer skal stille sikkerhed, meddele dette til lejer senest en måned efter, at lejer har fremsendt meddelelse om at ville opstille et ladepunkt, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejers krav om sikkerhedsstillelse bortfalder, såfremt udlejer ikke senest en måned efter lejers meddelelse har fremsendt krav herom.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 a, stk. 4. Efter den foreslåede bestemmelse skal sikkerheden være stillet senest to måneder efter lejers meddelelse efter stk. 3.

Som følge af, at lejer skal varsle etableringen af ladepunktet med minimum tre måneders varsel, jf. den foreslåede stk. 2, og da udlejer herefter skal fremsende krav om sikkerhedsstillelse senest en måned herefter, jf. den foreslåede stk. 3, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at lejer har minimum én måned til at stille den fornødne sikkerhed, efter lejer har modtaget meddelelse herom.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer ikke kan opsætte et ladepunkt, såfremt lejer og udlejer ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder om for domstolene.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det er lejer, der bestemmer metoden til sikkerhedsstillelse, blot den er »fornøden«, jf. den foreslåede stk. 3.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 a,

stk. 5. Efter den foreslåede bestemmelse skal omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse og retablering 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 er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejers ret til at opsætte et ladepunkt er betinget af, at alle omkostninger til såvel etablering som efterfølgende retablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger, f.eks. til udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen, skal afholdes af lejer. Bestemmelsens udformning gør, at udlejer ikke vil have nogen pligter i forbindelse med lejers etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil derfor ikke ændre lejekontrakten, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder i øvrigt, hvorfor lejeren skal sikre retablering ved fraflytning, jf. den foreslåede § 42 d og lovforslagets § 2, nr. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at lejeren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer er erstatningsansvarlig for såvel skader, der måtte opstå ved etableringen og retableringen af ladepunktet, som skader, der måtte ske ved brugen af ladepunktet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 a, *stk. 6.* Efter den foreslåede bestemmelse skal ladepunktet etableres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det alene er en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der må etablere et ladepunkt og efterfølgende lave retablering, herved forstås selve elarbejdet over og under jord og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord. Den foreslåede bestemmelses formål er at give udlejer en sikkerhed for, at arbejdet bliver udført af en person eller virksomhed, der har den nødvendige ekspertise indenfor arbejdet.

Den foreslåede bestemmelse vil derimod ikke medføre, at udlejer kan bestemme, hvilken autoriseret elinstallatør der anvendes. Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer har mulighed for at indgå aftale med en leverandør af ladepunkter om, at leverandøren afholder hele eller dele af udgiften til etablering af ladepunktet, retablering eller begge dele, så længe etableringen udføres af en autoriseret elinstallatør. Bestemmelsen vil derfor medføre, at en sådan aftale mellem lejer og leverandør af ladepunkt er uvedkommende for udlejer, ligesom at bestemmelsen vil medføre, at en udlejer ikke kan nægte etableringen af et ladepunkt, som følge af at en tredjemand afholder hele eller dele af udgifterne.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås

en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af retableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at der er forbud mod, at parterne aftaler en mindre retablering, end den, der er fastsat i bestemmelsen. Parterne kan endvidere aftale, at der slet ikke skal ske retablering ved fraflytning.

Den foreslåede bestemmelse ændrer ikke ved det generelle forbud mod, at lejer kan forpligtes til at aflevere det lejede i en bedre stand, end lejer overtog lejemålet i.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at følgearbejder over jord, der ikke har en direkte eller indirekte forbindelse til elarbejdet, skal udføres af den autoriseret elinstallatør. Herunder vil arbejde med henblik på fjernelse og retablering af f.eks. asfalt, fliser og beplantning ikke være omfattet af bestemmelsen.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 b, *stk. 1.* Efter den foreslåede bestemmelse er en lejer, der i henhold til lejekontrakten eller anden aftale har en generel rettighed til at anvende en parkeringsplads, som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, berettiget til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af udlejer, jf. dog den foreslåede *stk. 4* og § 42 d.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at såfremt lejer i medfør af lejekontrakten eller anden aftale har en generel ret til parkering på f.eks. et bestemt areal, kan lejer uden godkendelse fra udlejer opsætte et AC-ladepunkt (Alternating Current, vekselstrøm).

Ved »generel rettighed« i den foreslåede bestemmelse forstås 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 lejeren ikke er indrømmet en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads, uanset om denne er beliggende i terræn eller i konstruktion, herunder i kælder eller etage.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at lejers rettigheder og pligter i henhold til lejekontrakten ændres, og lejers udnyttelse af retten til at opsætte et ladepunkt vil ikke medføre, at lejer dermed opnår en særlig eller eksklusiv rettighed til den parkeringsplads, hvor ladepunktet opsættes. Lejers etablering af et ladepunkt vil derfor ikke medføre, at lejer får eksklusivitet over parkeringspladsen eller -arealet. Efter etableringen vil lejers rettigheder derfor være uforandret, og ejendommens øvrige lejere, beboere og brugere med elektriske køretøjer kan anvende parkeringspladsen og ladepunktet. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at alle lejere, beboere og brugere fortsat vil have samme ret til at anvende den fælles parkeringsplads eller -areal 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, og som har betalt for ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at lejer er berettiget til at udnytte eventuelt uudnyttede strømtilførsel i ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at ladepunktet, der opsættes, skal kunne anvendes af alle lejere, beboere og brugere i og af ejendommen på samme vilkår som den lejer, der opsætter ladepunktet. Ladepunktet må derfor ikke være tilknyttet en personlig betalingsløsning, men ladepunktet skal være tilgængelig, både fysisk og betalbart, for de øvrige lejere, beboere og brugere i og af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at ladepunktet vil være omfattet af udlejers vedligeholdelsespligt i henhold til lov om leje af almene boliger § 24, stk. 1 og 2.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 b, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse skal lejeren give meddelelse til udlejeren senest 3 måneder inden etableringen, jf. den foreslåede stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet vil medføre, at udlejer skal igangsætte varsling efter §§ 32-33, forlænges lejers meddelelse, jf. den foreslåede 1. pkt., med en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til § 33.

Den foreslåede bestemmelse vil indledningsvist medføre, at lejer skal give meddelelse til udlejer, såfremt lejer ønsker at opsætte et ladepunkt på parkeringspladsen. Den foreslåede bestemmelse vil medføre en varslingspligt, for at lejer kan anvende sin ret til etableringen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer har nok tid til at beregne en eventuel sikkerhedsstillelse, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at lejers meddelelsesfrist bliver forlænget, såfremt det måtte være nødvendigt at varsle adgang til andre lejemål, jf. almenlejelovens §§ 32-33. Bestemmelsen vil derfor medføre, at eventuelle varslingsfrister over for andre lejere pålægges ved beregningen af, hvornår den anmodende lejer kan opsætte ladepunktet. Konkret vil den foreslåede bestemmelse medføre, at såfremt udlejer af en eller anden grund skal give øvrige beboere tre måneders varsel i henhold til § 33, stk. 2, skal lejeren, der ønsker at opsætte et ladepunkt, meddele etableringen senest 6 måneder inden etableringen ønskes påbegyndt.

Den foreslåede bestemmelse indeholder ikke et gyldigheds- eller formkrav, og såfremt lejer varslers med et for kort varsel, vil det ikke medføre, at lejer ikke har ret til at etablere ladepunktet. Mangelfuld varsling vil derimod medføre, at lejer først er berettiget til at påbegynde etableringen, når fristen i henhold til bestemmelsen er udløbet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 b, stk. 3. Efter den foreslåede bestemmelse skal sikkerheden være stillet senest to måneder efter lejers meddelelse efter stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer har minimum en måned til at stille den fornødne sikkerhed, efter

lejer har modtaget meddelelse herom, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer ikke kan opsætte et ladepunkt, såfremt lejer og udlejer ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder for domstolene.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det er lejer, der bestemmer metoden til sikkerhedsstillelse, blot den er »fornøden«, jf. den foreslåede stk. 3.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 b, stk. 4. Efter den foreslåede bestemmelse skal sikkerheden være stillet senest to måneder efter lejers meddelelse efter stk. 3.

Som følge af, at lejer skal varsle etableringen af ladepunktet med minimum tre måneders varsel, jf. den foreslåede stk. 2, og da udlejer herefter skal fremsende krav om sikkerhedsstillelse senest en måned herefter, jf. den foreslåede stk. 3, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at lejer har minimum én måned til at stille den fornødne sikkerhed, efter lejer har modtaget meddelelse herom.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer ikke kan opsætte et ladepunkt, såfremt lejer og udlejer ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder for domstolene.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det er lejer, der bestemmer metoden til sikkerhedsstillelse, blot den er »fornøden«, jf. den foreslåede stk. 3.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 b, stk. 5. Efter den foreslåede bestemmelse skal omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse og retablering 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 er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejers ret til at opsætte et ladepunkt er betinget af, at alle omkostninger til såvel etablering som efterfølgende retablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger, f.eks. til udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen, skal afholdes af lejer. Bestemmelsens udformning gør, at udlejer ikke vil have nogen pligter i forbindelse med lejers etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil derfor ikke ændre lejekontrakten, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder i øvrigt, hvorfor lejeren skal sikre retablering ved fraflytning, jf. den foreslåede § 42 c og lovforslagets § 2, nr. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at le-

jeren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at ladepunktet vil være omfattet af udlejerens vedligeholdelsespligt i henhold til lov om leje af almene boliger § 24, stk. 1 og 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer er erstatningsansvarlig for såvel skader, der måtte opstå ved etableringen og retableringen af ladepunktet, samt skader, der måtte ske ved brugen af ladepunktet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 b, stk. 6. Efter den foreslåede bestemmelse skal ladepunktet opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det alene er en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave retablering, herved forstås selve elarbejdet over og under jord og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord. Den foreslåede bestemmelses formål er at give udlejer en sikkerhed for, at arbejdet bliver udført af en person eller virksomhed, der har den nødvendige ekspertise inden for arbejdet.

Den foreslåede bestemmelse vil derimod ikke medføre, at udlejer kan bestemme, hvilken udbyder der anvendes. Den foreslåede bestemmelse vil ikke umuliggøre, at lejer har mulighed for at indgå aftale med en leverandør af ladepunkter om, at leverandøren afholder hele eller dele af udgiften til etablering af ladepunktet, retablering eller begge dele. Bestemmelsen vil derfor medføre, at en sådan aftale mellem lejer og leverandør af ladepunkt er uvedkommende for udlejer, ligesom at bestemmelsen vil medføre, at en udlejer ikke vil kunne nægte etableringen af et ladepunkt, som følge af, at en tredjemand afholder hele eller dele af udgifterne.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af retableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at der er forbud mod, at parterne aftaler en mindre retablering, end den, der er fastsat i bestemmelsen. Parterne kan endvidere aftale, at der slet ikke skal ske retablering ved fraflytning. Den foreslåede bestemmelse ændrer ikke ved det generelle forbud mod, at lejer kan forpligtes til at aflevere det lejede i en bedre stand, end lejer overtog lejemålet i.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at følgearbejder over jord, der ikke har en direkte eller indirekte forbindelse til elarbejdet, skal udføres af udbyderen. Herunder vil arbejde med henblik på fjernelse og retablering af f.eks. asfalt, fliser og beplantning ikke være omfattet af bestemmelsen.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 b,

stk. 7. Efter den foreslåede bestemmelse kan udlejer nægte etablering af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer kan nægte etablering af ladepunkter, såfremt det fælles parkeringsanlæg har et tilstrækkeligt antal ladepunkter, hvilket er fastsat til ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser, eller hvis der er planlagt samme antal ladepunkter.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at en udlejer, der har en ejendom, der har tilknyttet op til 10 parkeringspladser, kan nægte etableringen af yderligere ladepunkter, når der er opsat eller planlagt opsat minimum ét ladepunkt, underordnet om der er én eller ti parkeringspladser tilknyttet ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at der ved optællingen af antallet af ladepunkter pr. 10 parkeringsplads skal ske en »oprunding« som følge af, at man ikke kan opsætte delvise ladepunkter, f.eks. kan en ejer af en ejendom med 11 parkeringspladser først nægte etableringen af et ladepunkt, når der er etableret eller planlagt to ladepunkter på parkeringspladserne.

Ved »parkeringsarealet« i den foreslåede bestemmelse forstås hele det areal på ejendommen, der er til rådighed for lejer til at anvende til parkering, og såfremt dette ikke er optegnet, skal optællingen af antallet af parkeringspladser i henhold til den foreslåede bestemmelse ske på baggrund af, hvor mange parkeringspladser, der lovligt ville kunne etableres på arealet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 c, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse skal lejer sikre retablering af et opsat ladepunkt i henhold til de foreslåede §§ 42 a og 42 b ved fraflytning fra lejemålet, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem lejer og udlejer.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at lejer skal sikre en fuld retablering.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af retableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 d, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse skal udlejer nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven, og etableringen vil være uforenelig med fredningen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer uden yderligere begrundelse skal nægte etablering af ladepunkt, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven, og en etablering vil stride mod fredningsbestemmelsen på ejendommen. Den foreslåede bestemmelse regulerer ikke den situation, hvor en udlejer i strid med bestem-

melsen godkender etablering af et ladepunkt. I den situation kan udlejer ikke efterfølgende opsige eller ophæve denne del af aftalen med den konsekvens, at lejer skal nedtage ladepunktet, uden at udlejer ifalder mangelsansvar ifølge almenlejelovens almindelige regler herom.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at udlejer alene skal nægte etablering af et ladepunkt i en fredet ejendom, såfremt en sådan etablering vil stride mod fredningsbestemmelsen på ejendommen. Den foreslåede bestemmelse giver derfor ikke en generel mulighed for udlejer til at nægte etableringen af et ladepunkt begrundet i, at ejendommen er fredet. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at udlejer alene kan nægte etableringen af ladepunktet, hvis udlejer kan bevise eller godtgøre, at etableringen af ladepunktet på ejendommen vil være i strid med fredningsbestemmelsen på ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil samtidig medføre, at udlejer ikke generelt kan nægte etablering af ladepunkt som følge af, at ejendommen er fredet, idet bestemmelsen kræver, at den konkrete etablering skal være i strid med fredningsbestemmelsen på ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder om for domstolene.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 42 d, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse kan udlejer endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.

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 vil medføre, 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 vil medføre, 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 vil endvidere medføre, at udlejer kan nægte etableringen som følge af byggetekniske forhold på ejendommen.

Ved »byggetekniske forhold på ejendommen« i den foreslåede bestemmelse forstås ejendommens statik, brandmæssige forhold og lignende sikkerhedsforhold. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at udlejer kan nægte etableringen af et ladepunkt, hvis en etablering forværrer ejendommens statik eller brandmæssige sikkerhed og lignende sikkerhedsforhold.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at udlejer kan nægte etableringen som følge af private servitutter, der er tinglyst inden 9. oktober 2025. Nægtelsen kan alene ske, hvis tredjemands rettigheder ved etableringen i henhold til den private servitut vil blive krænkede.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, 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 byplansvedtægter. En fravigelse af bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse i en lokalplan eller andre lokalplansbestemmelser om indretning af ubebyggede arealer, der forhindrer etablering af ladepunkter, forudsætter kommunalbestyrelsens tilladelse efter lov om planlægning.

Den foreslåede ændring vil derfor medføre, at tvister, der udspringer af reglerne om lejers ret til etablering af ladepunkt, skal indbringes og afgøres af boligretten i første instans.

Til § 3

Til nr. 1

Idet der er tale om delvis implementering af EU-lovgivning, foreslås det, at der indsættes en fodnote til lovens titel »1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

Til nr. 2

Der findes ingen bestemmelser om ejerlejlighedsejers ret til at opsætte ladepunkt i ejerlejlighedsloven, og ejer har ikke ret til at foretage ensidige ændringer af ejendommens fællesareal, herunder parkeringspladserne. Dette skyldes, at parkeringspladsen vil være placeret på fællesareal, som alle ejere som udgangspunkt har ejendomsretten over, jf. lov om ejerlejligheders § 3.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 a, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse har ejer ret til at opsætte et 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 inden for ejerens eksklusive areal.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejeren har en ret til at opsætte et AC-ladepunkt (Alternating Current, vekselstrøm), men den foreslåede bestemmelse 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.

Den foreslåede bestemmelse ændrer ikke forholdet mellem ejeren og ejerforeningen i øvrigt, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at ejer er

berettiget til at udnytte eventuelt uudnyttede strømtilførsel i ejendommen.

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

Hvis et ladepunkt er at anse for at være offentligt tilgængeligt, vil det samtidig være underlagt reglerne i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2023/1804 om etablering af infrastruktur for alternative brændstoffer og lovbekendtgørelse nr. 1043 af 17. september 2024 om infrastruktur for alternative drivmidler til transport.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 a, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse skal ejeren give meddelelse til ejerforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. den foreslåede stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet vil medføre, at ejerforeningen eller ejeren skal igangsætte varsling efter § 8, forlænges ejers frist for meddelelse til ejerforeningen, jf. den foreslåede 1. pkt., med 6 uger.

Den foreslåede bestemmelse vil indledningsvist medføre, at ejer skal give meddelelse til ejerforeningen, såfremt ejer ønsker at opsætte et ladepunkt på parkeringspladsen. Den foreslåede bestemmelse medfører derfor en varslingspligt, for at ejer kan anvende dennes ret til etableringen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen har nok tid til at beregne en eventuel sikkerhedsstillelse, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at ejers meddelelsesfrist bliver forlænget, såfremt det måtte være nødvendigt at varsle adgang til andre boliger, jf. ejerlejlighedslovens § 8. Bestemmelsen vil derfor medføre, at eventuelle varslingsfrister overfor andre ejere pålægges ved beregningen af, hvornår den anmodende ejer kan opsætte ladepunktet. Konkret vil den foreslåede bestemmelse medføre, at såfremt udlejer af en eller anden grund skal give øvrige beboere 6 ugers varsel i henhold til § 8, skal lejer, der ønsker at opsætte et ladepunkt, meddele etableringen senest 3 måneder tillagt 6 uger inden etableringen ønskes påbegyndt.

Den foreslåede bestemmelse indeholder ikke et gyldigheds- eller formkrav, og såfremt jer varslers med et for kort varsel, vil det ikke medføre, at ejer ikke har ret til at etablere ladepunktet. Mangelfuld varsling vil derimod medføre, at ejer først er berettiget til at påbegynde etableringen, når fristen i henhold til bestemmelsen er udløbet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 a, stk. 3. Efter den foreslåede bestemmelse kan ejerforeningen, inden retableringen sker, kræve, at ejer stiller en fornøden sikkerhed for retableringen, jf. den foreslåede § 4 c, og til sikkerhed for et eventuelt erstatningsansvar, jf. den foreslåede stk. 5. Meddelelse herom skal fremsendes til ejer med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed senest en måned efter, at ejers meddelelse er fremkommet til ejerforeningen, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen har ret til at kræve sikkerhedsstillelse fra ejer for retablering hos den ejer, der har udnyttet retten til at opsætte et ladepunkt. Den foreslåede bestemmelse sikrer, at ejers forpligtelser til at foretage retablering i forbindelse med fraflytning, kan fuldbyrdes i alle tilfælde. Omkostningerne til retablering vurderes generelt at overstige en eventuel allerede tinglyst sikkerhed for ejerforeningen, hvorfor bestemmelsen sikrer, at ejerforeningen er berettiget til at kræve særskilt sikkerhedsstillelse til retableringen, og bestemmelsen sikrer derfor ejerforeningen mod en eventuel betalingsvanskelighed hos ejer.

Den foreslåede bestemmelse tager ikke stilling til sikkerhedsstillelsens størrelse, der skal fastsættes skønsmæssigt.

Ved »fornøden« i den foreslåede bestemmelse forstås et beløb, der må anses for at svare til ejerforeningens eventuelle omkostninger til retableringen, såfremt ejer ved fraflytningen ikke retablerer. Der skal derfor tages udgangspunkt i ejerforeningens forventede omkostninger og ikke i ejers eventuelle forventede omkostninger, der kan være lavere end ejerforeningens, som følge af ejers aftale med en autoriseret elinstallatørvirksomhed, operatør eller udbyder i forbindelse med etableringen. Den foreslåede bestemmelse indfører ikke et krav om, at ejerforeningen indhenter tilbud på retablering forud for fastsættelsen af beløbet. Det må forventes, at sikkerhedsstillelsens størrelse vil variere, alt efter lokalitet, valg af autoriseret elinstallatørvirksomhed m.v.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen kan kræve, at sikkerhedsstillelsen skal være erlagt, inden etableringen af ladepunktet sker. Dette vil sikre ejerforeningens eventuelle fremtidige krav om retablering. Ejerforeningen skal, såfremt denne ønsker, at ejer skal stille sikkerhed, meddele dette til ejer senest en måned efter, at ejer har fremsendt meddelelse om at ville opstille et ladepunkt, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningens krav om sikkerhedsstillelse bortfalder, såfremt ejerforeningen ikke senest en måned efter ejers meddelelse har fremsendt krav herom.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 a, stk. 4. Efter den foreslåede bestemmelse skal sikkerheden være stillet senest to måneder efter ejers meddelelse efter stk. 3.

Som følge af, at ejer skal varsle etableringen af ladepunktet med minimum tre måneders varsel, jf. den foreslåede stk. 2, og da ejerforeningen herefter skal fremsende krav om sikkerhedsstillelse senest en måned herefter, jf. den foreslåede stk. 3, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at ejer har minimum én måned til at stille den fornødne sikkerhed, efter ejer har modtaget meddelelse herom.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejer ikke kan opsætte et ladepunkt, såfremt ejer og ejerforeningen ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder for domstolene.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det er ejer,

der bestemmer metoden til sikkerhedsstillelse, blot den er »fornøden«, jf. den foreslåede stk. 3.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 a, stk. 5. Efter den foreslåede bestemmelse skal omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse og retablering 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 er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af ejer. Ejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejers ret til at opsætte et ladepunkt er betinget af, at alle omkostninger til såvel etablering som efterfølgende retablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger, f.eks. til udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen, skal afholdes af ejer. Bestemmelsens udformning gør, at ejerforeningen ikke vil have nogen pligter i forbindelse med ejers etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejeren skal afholde alle omkostninger til såvel etablering, vedligeholdelse som eventuel retablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger til f.eks. udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen. Den foreslåede bestemmelse vil dermed medføre, at ejerforeningen ikke har nogen pligter i forbindelse med ejers etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil samtidig medføre, at ejeren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for etablering af ladepunktet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 a, stk. 6. Efter den foreslåede bestemmelse er det alene en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave retablering, herved forstås selve elarbejdet over og under jord, og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at etableringen, og den efterfølgende retablering, sker af en virksomhed, der arbejder med ladepunkter. Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at ejerforeningen kan bestemme, hvilken autoriseret elinstallatør, der anvendes. Bestemmelsen vil endvidere medføre, at ejeren har mulighed for at indgå aftale med en leverandør af ladepunkter om, at leverandøren afholder hele eller dele af udgiften til etablering, retablering eller begge dele. En sådan aftale mellem ejer og leverandør af ladepunkt er endvidere uvedkommende for ejerforeningen.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af etableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at der er forbud mod, at ejer og ejerforeningen aftaler en mindre retablering, end den, der er fastsat i bestemmelsen. Ejeren og ejerforeningen kan endvidere aftale, at der slet ikke skal ske retablering ved fraflytning.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at følgearbejder over jord, der ikke har en direkte eller indirekte forbindelse til elarbejdet, skal udføres af en autoriseret elinstallatør. Herunder vil arbejde med henblik på fjernelse og retablering af f.eks. asfalt, fliser og beplantning ikke være omfattet af bestemmelsen.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 b, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse har ejer af en ejerlejlighed i henhold til ejerforeningens vedtægter eller ejendommens indretning, der har en generel rettighed til at anvende en parkeringsplads, som er beliggende på ejendommen, ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af ejerforeningens bestyrelse, jf. dog den foreslåede stk. 4 og den foreslåede § 4 c.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at såfremt ejeren i medfør af ejerforeningens vedtægter har generel ret til parkering på f.eks. et bestemt areal, eller hvis ejendommen har indrettet parkeringspladser med generel parkeringsret for ejerne, uden at dette fremgår direkte af vedtægterne, kan ejer uden godkendelse fra ejerforeningen opsætte et AC-ladepunkt (Alternating Current, vekselstrøm).

Ved »generel rettighed« i den foreslåede bestemmelse forstås den situation, hvor ejerlejligheden er beliggende i en ejendom, hvor der er én eller flere parkeringspladser, eller et uoptegnet parkeringsareal, som ejer kan benytte, men hvor ejeren ikke er indrømmet en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads, uanset om denne er beliggende i terræn eller i konstruktion, herunder i kælder eller etage.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at ejer ved etablering af et ladepunkt opnår en særlig eller eksklusiv rettighed til den parkeringsplads, hvor ladepunktet opsættes. Ejers etablering af et ladepunkt vil derfor ikke medføre, at ejer får eksklusivitet over parkeringspladsen eller -arealet. Efter etableringen vil ejers rettigheder derfor være uforandret, og ejendommens øvrige ejere, lejere, beboere og brugere med elektriske køretøjer kan anvende parkeringspladsen og ladepunktet. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at alle ejere, lejere, beboere og brugere fortsat vil have samme ret til at anvende den fælles parkeringsplads eller -areal og ladepunktet, selvom det alene er den ejer, der har udnyttet retten til at opsætte ladepunktet, der er bundet af pligterne i henhold til bestemmelsen, og som har betalt for ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejer ikke har ret til at udnytte eventuelt uudnyttede strømtilførsel i ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at ladepunktet, der opsættes, skal kunne anvendes af alle ejere, lejere, beboere og brugere i og af ejendommen på samme vilkår som den ejer, der opsætter ladepunktet. Ladepunktet

må derfor ikke være tilknyttet en personlig betalingsløsning, men ladepunktet skal være tilgængeligt, både fysisk og betaltbart, for de øvrige lejere, beboere og brugere i og af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at ladepunktet vil være omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt, selvom det omsættes på fællesareal.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 b, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse skal ejeren give meddelelse til ejerforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. den foreslåede stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet vil medføre, at ejerforeningen eller ejeren skal igangsætte varsling efter § 8, forlænges ejers frist for meddelelse til ejerforeningen, jf. den foreslåede 1. pkt., med 6 uger.

Den foreslåede bestemmelse vil indledningsvist medføre, at ejer skal give meddelelse til ejerforeningen, såfremt ejer ønsker at opsætte et ladepunkt på parkeringspladsen. Den foreslåede bestemmelse medfører derfor en varslingspligt, for at ejer kan anvende dennes ret til etableringen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen har nok tid til at beregne en eventuel sikkerhedsstillelse, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at ejers meddelelsesfrist bliver forlænget, såfremt det måtte være nødvendigt at varsle adgang til andre boliger, jf. ejerlejlighedslovens § 8. Bestemmelsen vil derfor medføre, at eventuelle varslingsfrister over for andre ejere pålægges ved beregningen af, hvornår den anmodende lejer kan opsætte ladepunktet. Konkret vil den foreslåede bestemmelse medføre, at såfremt udlejer af en eller anden grund skal give øvrige beboere 6 ugers varsel i henhold til § 8, skal lederen, der ønsker at opsætte et ladepunkt meddele etableringen senest 3 måneder tillagt 6 uger inden etableringen ønskes påbegyndt.

Den foreslåede bestemmelse indeholder ikke et gyldigheds- eller formkrav, og såfremt ejer varslar med et for kort varsel, vil det ikke medføre, at ejer ikke har ret til at etablere ladepunktet. Mangelfuld varsling vil derimod medføre, at ejer først er berettiget til at påbegynde etableringen, når fristen i henhold til bestemmelsen er.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 b, stk. 3. Efter den foreslåede bestemmelse kan ejerforeningen, inden retableringen, kræve, at ejer stiller en fornøden sikkerhed for retableringen, jf. den foreslåede § 4 c, og til sikkerhed for et eventuelt erstatningsansvar, jf. den foreslåede stk. 5. Meddelelse herom skal fremsendes til ejer med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed senest en måned efter, at ejers meddelelse er fremkommet til ejerforeningen, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen har ret til at kræve sikkerhedsstillelse hos ejer for retablering hos den ejer, der har udnyttet retten til at opsætte et ladepunkt. Den foreslåede bestemmelse sikrer, at ejers forpligtelser til at foretage retablering i forbindelse med fraflytning kan fuldbyrdes i alle tilfælde. Omkostningerne til

retablering vurderes generelt at overstige en eventuel allerede tinglyst sikkerhed for ejerforeningen, hvorfor bestemmelsen sikrer, at ejerforeningen er berettiget til at kræve særskilt sikkerhedsstillelse til retableringen, og bestemmelsen sikrer derfor ejerforeningen mod en eventuel betalingsvanskelighed hos ejer.

Den foreslåede bestemmelse tager ikke stilling til sikkerhedsstillelsens størrelse, der skal fastsættes skønsmæssigt.

Ved »fornøden« i den foreslåede bestemmelse forstås et beløb, der må anses for at svare til ejerforeningens eventuelle omkostninger til retableringen, såfremt ejer ved fraflytningen ikke retablerer. Der skal derfor tages udgangspunkt i ejerforeningens forventede omkostninger og ikke i ejers eventuelle forventede omkostninger, der kan være lavere end ejerforeningens, som følge af ejers aftale med en autoriseret elinstallatørvirksomhed, operatør eller udbyder i forbindelse med etableringen. Den foreslåede bestemmelse indfører ikke et krav om, at ejerforeningen indhenter tilbud på retablering forud for fastsættelsen af beløbet. Det må forventes, at sikkerhedsstillelsens størrelse vil variere, alt efter lokalitet, valg af autoriseret elinstallatørvirksomhed m.v.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen kan kræve, at sikkerhedsstillelsen skal være erlagt, inden etableringen af ladepunktet sker. Dette vil sikre ejerforeningens eventuelle fremtidige krav om retablering. Ejerforeningen skal, såfremt denne ønsker, at ejer skal stille sikkerhed, meddele dette til ejer senest en måned efter, at ejer har fremsendt meddelelse om at ville opstille et ladepunkt, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at sikkerhedsstillelsen kan stilles på alle måder, der anses som »fornøden«, herunder kontant, ved garanti eller ved pantsikkerhed. Omkostninger til sikkerhedsstillelsen vil være ejerforeningen uvedkommende.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningens krav om sikkerhedsstillelse bortfalder, såfremt ejerforeningen ikke senest en måned efter ejers meddelelse har fremsendt krav herom.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 b, stk. 4. Efter den foreslåede bestemmelse skal sikkerheden være stillet senest to måneder efter ejers meddelelse efter stk. 3.

Som følge af, at ejer skal varsle etableringen af ladepunktet med minimum tre måneders varsel, jf. den foreslåede stk. 2, og da ejerforeningen herefter skal fremsende krav om sikkerhedsstillelse senest en måned herefter, jf. den foreslåede stk. 3, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at ejer har minimum én måned til at stille den fornødne sikkerhed, efter ejer har modtaget meddelelse herom.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejer ikke kan opsætte et ladepunkt, såfremt ejer og ejerforeningen ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder for domstolene.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det er ejer, der bestemmer metoden til sikkerhedsstillelse, blot den er

»fornøden«, jf. den foreslåede stk. 3. Den foreslåede bestemmelse åbner op for, at sikkerhedsstillelsen kan ske på alle de måder, der måtte være mulige på tidspunktet, hvor der sker sikkerhedsstillelse.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at sikkerhedsstillelsen skal være stillet ved fristens udløb. Ved sikkerhedsstillelse ved pantesikkerhed i tingbogen skal denne være tinglyst, inden fristen er udløbet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 b, stk. 5. Efter den foreslåede bestemmelse, skal omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse og retablering 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 er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af ejer. Ejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejers ret til at opsætte et ladepunkt er betinget af, at alle omkostninger til såvel etablering som efterfølgende retablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger, f.eks. til udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen, skal afholdes af ejer. Bestemmelsens udformning gør, at ejerforeningen ikke vil have nogen pligter i forbindelse med ejers etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejeren skal afholde alle omkostninger til såvel etablering, vedligeholdelse og eventuel retablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger til f.eks. udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen. Den foreslåede bestemmelse vil dermed medføre, at ejerforeningen ikke har nogen pligter i forbindelse med ejers etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil samtidig medføre, at ejeren skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for etablering af ladepunktet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 b, stk. 6. Efter den foreslåede bestemmelse, er det alene en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave retablering, herved forstås selve elarbejdet over og under jord, og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at etableringen, og den efterfølgende retablering, sker af en virksomhed, der arbejder med ladepunkter. Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at ejerforeningen kan bestemme, hvilken udbyder der anvendes.

Bestemmelsen vil endvidere medføre, at ejeren har mulighed for at indgå aftale med en leverandør af ladepunkter om, at leverandøren afholder hele eller dele af udgiften til etablering, retablering eller begge. En sådan aftale mellem ejer og leverandør af ladepunkt er endvidere uvedkommende for ejerforeningen.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås

en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af retableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at der er forbud mod, at ejer og ejerforeningen aftaler en mindre retablering, end den, der er fastsat i bestemmelsen. Ejeren og ejerforeningen kan endvidere aftale, at der slet ikke skal ske retablering ved fraflytning.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at følgearbejder over jord, der ikke har en direkte eller indirekte forbindelse til elarbejdet, skal udføres af udbyderen. Herunder vil arbejde med henblik på fjernelse og retablering af f.eks. asfalt, fliser og beplantning ikke være omfattet af bestemmelsen.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 b, stk. 7. Efter den foreslåede bestemmelse kan ejerforeningen nægte etablering af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen kan nægte etablering af ladepunkter, såfremt det fælles parkeringsanlæg har et tilstrækkeligt antal ladepunkter, hvilket er fastsat til ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser, eller hvis der er planlagt samme antal ladepunkter.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at en ejerforening, der har tilknyttet op til 10 parkeringspladser, kan nægte etableringen af yderligere ladepunkter, når der er opsat eller planlagt opsat minimum ét ladepunkt, underordnet om der er én eller ti parkeringspladser tilknyttet ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at der ved optællingen af antallet af ladepunkter pr. 10 parkeringspladser skal ske en »oprunding« som følge af, at man ikke kan opsætte delvise ladepunkter. F.eks. kan en ejer af en ejendom med 11 parkeringspladser først nægte etableringen af et ladepunkt, når der er etableret eller planlagt to ladepunkter på parkeringspladserne.

Ved »parkeringsarealet« i den foreslåede bestemmelse forstås hele det areal på ejendommen, der er til rådighed for ejer til at anvende til parkering, og såfremt dette ikke er optegnet, skal optællingen af antallet af parkeringspladser i henhold til den foreslåede bestemmelse ske på baggrund af, hvor mange parkeringspladser, der lovligt ville kunne etableres på arealet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 c, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse skal ejer sikre retablering af et opsat ladepunkt i henhold til §§ 4 a og 4 b ved ejerens fraflytning fra ejerforeningen, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem ejeren og ejerforeningen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejeren skal sikre en fuld retablering.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af retableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 c, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse finder det foreslåede stk. 1 ikke anvendelse, hvis ejeren har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads, når den eksklusive karakter fremgår af ejerforeningens vedtægter.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at en ejer af en eksklusiv parkeringsplads ikke er forpligtet til at lade et ladepunkt retablere ved fraflytning, såfremt den eksklusive brugsret fremgår af vedtægterne. Det vil medføre, at ejeren kan medsælge ladepunktet. Den eksklusive parkeringsplads er tilknyttet ejerlejligheden, som rettighed i henhold til foreningens vedtægter, og parkeringspladsen kan ikke, uden ejerens samtykke, tages fra den til enhver tid værende ejer af den konkrete ejerlejlighed.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at hvis den eksklusive karakter fremgår af andet end foreningens vedtægter, f.eks. en lejekontrakt, finder undtagelsen ikke anvendelse. Forskellen skyldes, at foreningens vedtægter indeholder tinglyste rettigheder.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 d, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse skal ejerforeningen nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven, og etableringen vil være uforenelig med fredningen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen uden yderligere begrundelse skal nægte etablering af ladepunkt, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven, og en etablering vil stride mod fredningsbestemmelsen på ejendommen. Den foreslåede bestemmelse regulerer ikke den situation, hvor en ejerforening i strid med bestemmelsen godkender etablering af et ladepunkt. I den situation kan ejerforeningen ikke efterfølgende opsige eller ophæve denne del af aftalen med den konsekvens, at ejer skal nedtage ladepunktet, uden at ejerforeningen ifalder mangelsansvar efter dansk rets almindelige principper.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen alene skal nægte etablering af et ladepunkt i en fredet ejendom, såfremt en sådan etablering vil stride mod fredningsbestemmelsen på ejendommen. Den foreslåede bestemmelse giver derfor ikke en generel mulighed for ejerforeningen til at nægte etableringen af et ladepunkt begrundet i, at ejendommen er fredet. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at ejerforeningen alene kan nægte etableringen af ladepunktet, hvis ejerforeningen kan bevise eller godtgøre, at etableringen af ladepunktet på ejendommen vil være i strid med fredningsbestemmelsen på ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil samtidig medføre, at ejer-

foreningen ikke generelt kan nægte etablering af ladepunkt som følge af, at ejendommen er fredet, idet bestemmelsen kræver, at den konkrete etablering skal være i strid med fredningsbestemmelsen på ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder om for domstolene.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 4 d, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse kan ejerforeningen endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen kan nægte etableringen af et ladepunkt, hvis årsagen er objektiv og med en klar tilknytning til bygningen eller grundarealet. Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen 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 ejerforeningen skal have en udvidet mulighed for at kunne nægte etableringen af ladepunkter.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen 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 vil endvidere medføre, at ejerforeningen kan nægte etableringen som følge af byggetekniske forhold på ejendommen.

Ved »byggetekniske forhold på ejendommen« i den foreslåede bestemmelse forstås ejendommens statik, brandmæssige forhold og lignende sikkerhedsforhold. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at ejerforeningen kan nægte etableringen af et ladepunkt, hvis en etablering forværrer ejendommens statik eller brandmæssige sikkerhed og lignende sikkerhedsforhold.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at ejerforeningen kan nægte etableringen som følge af private servitutter, der er tinglyst inden 9. oktober 2025. Nægtelsen kan alene ske, hvis tredjemands rettigheder ved etableringen i henhold til den private servitut vil blive krænkede.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at ejerforeningen 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 byplansvedtægter. En fravigelse af bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse i en lokalplan eller andre lokalplansbestemmelser om indretning af ubebyggede arealer, der forhindrer etablering af ladepunkter, forudsætter kommunalbestyrelsens tilladelse efter lov om planlægning.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med

den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder om for domstolene.

Til § 4

Til nr. 1

Idet der er tale om delvis implementering af EU-lovgivning, foreslås det, at der indsættes en fodnote til lovens titel »1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

Til nr. 2

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

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 j, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse har en andelshaver, der 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 den foreslåede § 7 l. Ladepunktet skal holdes indenfor andelshaverens eksklusive parkeringsareal.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshaveren har en ret til at opsætte et AC-ladepunkt (Alternating Current, vekselstrøm), men den foreslåede bestemmelse 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 konstruktion, herunder i kælder eller etage.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshaver ikke har ret til at udnytte eventuelt uudnyttede strømtilførsel i ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse ændrer ikke forholdet mellem andelshaveren og andelsboligforeningen i øvrigt, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder.

Hvis et ladepunkt er at anse for at være offentligt tilgængeligt, vil det samtidig være underlagt reglerne i Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2023/1804 om etablering af infrastruktur for alternative brændstoffer og lovbekendtgørelse nr. 1043 af 17. september 2024 om infrastruktur for alternative drivmidler til transport.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 j, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse skal andelshaver give meddelelse til andelsboligforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. den foreslåede stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet vil medføre, at andelshaver eller andelsboligforeningen skal lave arbejder i andre boliger, forlænges andelshavers frist for meddelelse til andelsboligforeningen, jf. 1. pkt., med det antal uger eller måneder, som vedtægterne angiver som varslingsfrist for adgang.

Den foreslåede bestemmelse vil indledningsvist medføre,

at andelshaver skal give meddelelse til andelsboligforeningen, såfremt andelshaver ønsker at opsætte et ladepunkt på parkeringspladsen. Den foreslåede bestemmelse medfører derfor en varslingspligt, for at andelshaver kan anvende sin ret til etableringen.

Bestemmelsen vil medføre, at andelsboligforeningen har nok tid til at få beregnet en eventuel sikkerhedsstillelse, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at andelshavers varslingsperiode bliver forlænget, såfremt det måtte være nødvendigt at varsle adgang til andre boliger i henhold til foreningens vedtægter. Bestemmelsen vil derfor medføre, at eventuelle varslingsfrister over for andre andelshavere pålægges ved beregningen af, hvornår den anmodende andelshaver kan opsætte ladepunktet. Konkret vil den foreslåede bestemmelse medføre, at såfremt andelsboligforeningen af en eller anden grund skal give øvrige beboere tre måneders varsel i henhold til andelsboligforeningens vedtægter, skal andelshaveren, der ønsker at opsætte et ladepunkt, meddele etableringen senest 6 måneder inden etableringen ønskes påbegyndt.

Den foreslåede bestemmelse indeholder ikke et gyldigheds- eller formkrav, og såfremt lejer varslers med et for kort varsel, vil det ikke medføre, at andelshaver ikke har ret til at etablere ladepunktet. Mangelfuld varslings vil derimod medføre, at andelshaver først er berettiget til at påbegynde etableringen, når fristen i henhold til bestemmelsen er udløbet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 j, stk. 3. Efter den foreslåede bestemmelse kan andelsboligforeningen, inden retableringen, kræve, at andelshaver stiller en fornøden sikkerhed for retableringen, jf. den foreslåede § 7 l, og sikkerhed for et eventuelt erstatningsansvar, jf. den foreslåede stk. 5. Meddelelse herom skal fremsendes til andelshaver med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed senest en måned efter, at andelshavers meddelelse er fremkommet til andelsboligforeningen, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsboligforeningen har ret til at kræve sikkerhedsstillelse hos andelshaver for retablering hos den andelshaver, der har udnyttet retten til at opsætte et ladepunkt. Den foreslåede bestemmelse sikrer, at andelshavers forpligtelser til at foretage retablering i forbindelse med fraflytning kan fuldbyrdes i alle tilfælde. Omkostningerne til retablering vurderes generelt at overstige en eventuel allerede tinglyst sikkerhed for andelsboligforeningen, hvorfor bestemmelsen sikrer, at andelsboligforeningen er berettiget til at kræve særskilt sikkerhedsstillelse til retableringen, og bestemmelsen sikrer derfor andelsforeningen mod en eventuel betalingsvanskelighed hos andelshaver.

Den foreslåede bestemmelse tager ikke stilling til sikkerhedsstillelsens størrelse, der skal fastsættes skønsmæssigt.

Ved »fornøden« i den foreslåede bestemmelse forstås et beløb, der må anses for at svare til andelsboligforeningens eventuelle omkostninger til retableringen, såfremt andelsha-

ver ved fraflytningen ikke retablerer. Der skal derfor tages udgangspunkt i andelsboligforeningens forventede omkostninger, og ikke i andelshavers eventuelle forventede omkostninger, der kan være lavere end andelsboligforeningens, som følge af andelshavers aftale med en autoriseret elinstallatørvirksomhed, operatør eller udbyder i forbindelse med etableringen. Den foreslåede bestemmelse indfører ikke et krav om, at andelsboligforeningen indhenter tilbud på retablering forud for fastsættelsen af beløbet. Det må forventes, at sikkerhedsstillelsens størrelse vil variere, alt efter lokalitet, valg af autoriseret elinstallatørvirksomhed m.v.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsboligforeningen kan kræve, at sikkerhedsstillelsen skal være erlagt, inden etableringen af ladepunktet sker. Dette vil sikre andelsboligforeningens eventuelle fremtidige krav om retablering. Andelsboligforeningen skal, såfremt denne ønsker, at andelshaver skal stille sikkerhed, meddele dette til andelshaver senest en måned efter, at andelshaver har fremsendt meddelelse om at ville opstille et ladepunkt, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at sikkerhedsstillelsen kan stilles på alle måder, der anses som »fornøden«, herunder kontant, ved garanti eller ved pantsikkerhed. Omkostninger til sikkerhedsstillelsen vil være andelsboligforeningen uvedkommende.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsboligforeningens krav om sikkerhedsstillelse bortfalder, såfremt andelsboligforeningen ikke senest en måned efter andelshavers meddelelse har fremsendt krav herom.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 j, stk. 4. Efter den foreslåede bestemmelse skal sikkerheden være stillet senest to måneder efter andelshavers meddelelse efter stk. 3.

Som følge af, at andelshaver skal varsle etableringen af ladepunktet med minimum tre måneders varsel, jf. den foreslåede stk. 2, og da andelsboligforeningen herefter skal fremsende krav om sikkerhedsstillelse senest en måned herefter, jf. den foreslåede stk. 3, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at andelshaver har minimum én måned til at stille den fornødne sikkerhed, efter andelshaver har modtaget meddelelse herom.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshaver ikke kan opsætte et ladepunkt, såfremt andelshaver og andelsboligforeningen ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civile retlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder om for domstolene.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det er andelshaver der bestemmer metoden til sikkerhedsstillelse, blot den er »fornøden«, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at sikkerhedsstillelsen skal være stillet ved fristens udløb. Ved sikkerhedsstillelse ved pantsikkerhed i andelsboligbogen, skal denne være tinglyst, inden fristen er udløbet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 j,

stk. 5. Efter den foreslåede bestemmelse, skal omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse og retablering afholdes af andelshaver. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af andelshaver. Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshavers ret til at opsætte et ladepunkt er betinget af, at alle omkostninger til såvel etablering som efterfølgende retablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger, f.eks. til udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen, skal afholdes af andelshaver. Bestemmelsens udformning gør, at andelsboligforeningen ikke vil have nogen pligter i forbindelse med andelshavers etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshaver skal afholde alle omkostninger til såvel etablering, vedligeholdelse og eventuel retablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger til f.eks. udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen. Den foreslåede bestemmelse vil dermed medføre, at andelsboligforeningen ikke har nogen pligter i forbindelse med andelshavers etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil samtidig medføre, at andelshaver skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for etablering af ladepunktet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 j, stk. 6. Efter den foreslåede bestemmelse skal ladepunktet opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at etableringen, og den efterfølgende retablering, sker af en virksomhed, der arbejder med ladepunkter. Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at andelsboligforeningen kan bestemme, hvilken autoriseret elinstallatør, der anvendes. Bestemmelsen vil endvidere medføre, at andelshaveren har mulighed for at indgå aftale med en leverandør af ladepunkter om, at leverandøren afholder hele eller dele af udgiften til etablering, retablering eller begge dele. En sådan aftale mellem andelshaveren og leverandøren af ladepunkter er endvidere uvedkommende for andelsboligforeningen.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af retableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at der er forbud mod, at andelshaveren og andelsboligforeningen af-

taler en mindre retablering, end den, der er fastsat i bestemmelsen. Andelshaveren og andelsboligforeningen kan endvidere aftale, at der slet ikke skal ske retablering ved fraflytning.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at følgearbejder over jord, der ikke har en direkte eller indirekte forbindelse til elarbejdet, skal udføres af den autoriserede elinstallatør. Herunder vil arbejde med henblik på fjernelse og retablering af f.eks. asfalt, fliser og beplantning ikke være omfattet af bestemmelsen.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 k, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse har en andelshaver, der i henhold til andelsboligforeningens vedtægter eller ejendommens indretning har en generel parkeringsret til en parkeringsplads, som er beliggende på samme ejendom som andelsboligen, har andelshaveren, ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af andelsboligforeningens bestyrelse, jf. dog stk. 4 og § 7 m.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at såfremt andelshaveren i medfør af andelsboligforeningens vedtægter har generel ret til parkering på f.eks. et bestemt areal, eller hvis ejendommen har indrettet parkeringspladser med generel parkeringsret for andelshaverne, uden at dette fremgår direkte af vedtægterne, kan andelshaveren uden godkendelse fra andelsboligforeningen opsætte et AC-ladepunkt (Alternating Current, vekselstrøm).

Ved »generel parkeringsret« i den foreslåede bestemmelse forstås, den situation, hvor andelsboligen er beliggende i en ejendom, hvor der er én eller flere parkeringspladser, eller et uoptegnet parkeringsareal, som andelshaverne kan benytte, men hvor andelshaveren ikke er indrømmet en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads, uanset om denne er beliggende i terræn eller i konstruktion, herunder i kælder eller etage.

Ved »samme ejendom« i den foreslåede bestemmelse forstås samme matrikelnummer eller, hvis andelsboligforeningen ejer flere matrikelnumre, alle matrikelnumrene, som andelsboligforeningen ejer.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at andelshaveren ved etablering af et ladepunkt opnår en særlig eller eksklusiv rettighed til den parkeringsplads, hvor ladepunktet opsættes. Andelshaverens etablering af et ladepunkt vil derfor ikke medføre, at andelshaveren får eksklusivitet over parkeringspladsen eller -arealet. Efter etableringen vil andelshaverens rettigheder derfor være uforandret, og ejendommens øvrige andelshavere, lejere, beboere og brugere med elektriske køretøjer kan anvende parkeringspladsen og ladepunktet. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at alle andelshavere, lejere, beboere og brugere fortsat vil have samme ret til at anvende den fælles parkeringsplads eller -areal og ladepunktet, selvom det alene er den andelshaver, der har udnyttet retten til at opsætte ladepunktet, der er bundet af pligterne i henhold til bestemmelsen, og som har betalt for ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshaver

ikke ret til at udnytte eventuelt uudnyttet strømtilførsel i ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at ladepunktet, der opsættes, skal kunne anvendes af alle andelshavere, lejere, beboere og brugere i og af ejendommen på samme vilkår som den andelshaver, der opsætter ladepunktet. Ladepunktet må derfor ikke være tilknyttet en personlig betalingsløsning, men ladepunktet skal være tilgængeligt, både fysisk og betalbart, for de øvrige andelshavere, beboere og brugere i og af ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at ladepunktet vil være omfattet af andelsboligforeningens vedligeholdelsespligt, selvom det omsættes på fællesareal.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 k, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse skal andelshaver give meddelelse til andelsboligforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. den foreslåede stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet vil medføre, at andelshaver eller andelsboligforeningen skal lave arbejder i andre boliger, forlænges andelshavers frist for meddelelse til andelsboligforeningen, jf. 1. pkt., med det antal uger eller måneder, som vedtægterne angiver som varslingsfrist for adgang.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshaveren skal give meddelelse til andelsboligforeningen, såfremt andelshaveren ønsker at opsætte et ladepunkt på parkeringspladsen. Bestemmelsen vil medføre, at andelsboligforeningen har nok tid til at få beregnet en eventuel sikkerhedsstillelse, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at andelshavers varslingsperiode bliver forlænget, såfremt det måtte være nødvendigt at varsle adgang til andre boliger i henhold til foreningens vedtægter. Bestemmelsen vil derfor medføre, at eventuelle varslingsfrister over for andre andelshavere pålægges ved beregningen af, hvornår den anmodende andelshaver kan opsætte ladepunktet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 k, stk. 3. Efter den foreslåede bestemmelse kan andelsboligforeningen, inden retablingen sker, kræve, at andelshaver stiller en fornøden sikkerhed for retableringen, jf. den foreslåede § 7 l, og sikkerhed for et eventuelt erstatningsansvar, jf. den foreslåede stk. 5. Meddelelse herom skal fremsendes til andelshaver med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed senest en måned efter andelshavers meddelelse er fremkommet til andelsboligforeningen, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsboligforeningen har ret til at kræve sikkerhedsstillelse hos andelshaver for retablering hos den andelshaver, der har udnyttet retten til at opsætte et ladepunkt. Den foreslåede bestemmelse sikrer, at andelshavers forpligtelser til at foretage retablering i forbindelse med fraflytning, kan fuldbyrdes i alle tilfælde. Omkostningerne til retablering vurderes generelt at overstige en eventuel allerede tinglyst sikkerhed for andelsboligforeningen, hvorfor bestemmelsen sikrer, at andelsboligforeningen er berettiget til at kræve særskilt sikkerheds-

stillelse til retableringen, og bestemmelsen sikrer derfor andelsforeningen mod en eventuel betalingsvanskelighed hos andelshaver.

Den foreslåede bestemmelse tager ikke stilling til sikkerhedsstillelsens størrelse, der skal fastsættes skønsmæssigt.

Ved »fornøden« i den foreslåede bestemmelse forstås et beløb, der må anses for at svare til andelsboligforeningens eventuelle omkostninger til retableringen, såfremt andelshaver ved fraflytningen ikke retablerer. Der skal derfor tages udgangspunkt i andelsboligforeningens forventede omkostninger, og ikke i andelshavers eventuelle forventede omkostninger, der kan være lavere end andelsboligforeningens, som følge af andelshavers aftale med en autoriseret elinstallatørvirksomhed, operatør eller udbyder i forbindelse med etableringen. Den foreslåede bestemmelse indfører ikke være et krav om, at andelsboligforeningen indhenter tilbud på retablering forud for fastsættelsen af beløbet. Det må forventes, at sikkerhedsstillelsens størrelse vil variere, alt efter lokalitet, valg af autoriseret elinstallatørvirksomhed m.v.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsboligforeningen kan kræve, at sikkerhedsstillelsen skal være erlagt, inden etableringen af ladepunktet sker. Dette vil sikre andelsboligforeningens eventuelle fremtidige krav om retablering. Andelsboligforeningen skal, såfremt denne ønsker, at andelshaver skal stille sikkerhed, meddele dette til andelshaver senest en måned efter, at andelshaver har fremsendt meddelelse om at ville opstille et ladepunkt, jf. den foreslåede stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at sikkerhedsstillelsen kan stilles på alle måder, der anses som »fornøden«, herunder kontant, ved garanti eller ved pantesikkerhed. Omkostninger til sikkerhedsstillelsen vil være andelsboligforeningen uvedkommende.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsboligforeningens krav om sikkerhedsstillelse bortfalder, såfremt andelsboligforeningen ikke senest en måned efter andelshavers meddelelse har fremsendt krav herom.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 k, stk. 4. Efter den foreslåede bestemmelse skal sikkerheden være stillet senest to måneder efter andelshavers meddelelse efter stk. 3.

Som følge af, at andelshaver skal varsle etableringen af ladepunktet med minimum tre måneders varsel, jf. den foreslåede stk. 2, og da andelsboligforeningen herefter skal fremsende krav om sikkerhedsstillelse senest en måned herefter, jf. den foreslåede stk. 3, vil den foreslåede bestemmelse medføre, at andelshaver har minimum én måned til at stille den fornødne sikkerhed, efter andelshaver har modtaget meddelelse herom.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshaver ikke kan opsætte et ladepunkt, såfremt andelshaver og andelsboligforeningen ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse. Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civile retlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder om for domstolene.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det er andels-

haver der bestemmer metoden til sikkerhedsstillelse, blot den er »fornøden«, jf. den foreslåede stk. 3.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at sikkerhedsstillelsen skal være stillet ved fristens udløb. Ved sikkerhedsstillelse ved pantesikkerhed i andelsboligbogen, skal denne være tinglyst, inden fristen er udløbet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 k, stk. 5. Efter den foreslåede bestemmelse, skal omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse og retablering afholdes af andelshaver. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af andelshaver. Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshavers ret til at opsætte et ladepunkt er betinget af, at alle omkostninger til såvel etablering som efterfølgende retablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger, f.eks. til udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen, skal afholdes af andelshaver. Bestemmelsens udformning gør, at andelsboligforeningen ikke vil have nogen pligter i forbindelse med andelshaver etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshaver skal afholde alle omkostninger til såvel etablering, vedligeholdelse og eventuel retablering, inkl. eventuelle følgeomkostninger til f.eks. udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen. Den foreslåede bestemmelse vil dermed medføre, at andelsboligforeningen ikke har nogen pligter i forbindelse med andelshavers etablering af ladepunktet.

Den foreslåede bestemmelse vil samtidig medføre, at andelshaver skal betale for eventuel omlægning af allerede etablerede ledninger, såfremt det er nødvendigt for etablering af ladepunktet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 k, stk. 6. Efter den foreslåede bestemmelse skal ladepunktet opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det alene en autoriseret elinstallatørvirksomhed, der må opsætte et ladepunkt og efterfølgende lave retablering, herved forstås selve elarbejdet over og under jord og arbejdet med etableringen af ladepunktet over jord. Bestemmelsen vil derfor medføre en sikkerhed for andelsboligforeningen for, at arbejdet bliver udført af en person eller virksomhed, der har den nødvendige ekspertise indenfor arbejdet.

Den foreslåede bestemmelse vil derimod ikke medføre, at andelsboligforeningen kan bestemme, hvilken udbyder der anvendes. Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshaveren har mulighed for at indgå aftale med en leverandør af ladepunkter om, at leverandøren afholder hele el-

ler dele af udgiften til etablering af ladepunktet, retablering eller begge dele. Bestemmelsen vil derfor medføre, at en sådan aftale mellem andelshaveren og leverandør af ladepunkter er uvedkommende for andelsboligforeningen, ligesom bestemmelsen vil medføre, at andelsboligforeningen ikke ville kunne nægte etableringen af et ladepunkt, som følge af, at en tredjemand afholder hele eller dele af udgifterne.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af retableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at der er forbud mod at andelshaveren og andelsboligforeningen aftaler en mindre retablering, end den der er fastsat i bestemmelsen. Andelshaver og andelsboligforeningen kan endvidere aftale, at der slet ikke skal ske retablering ved fraflytning.

Den foreslåede bestemmelse vil ikke medføre, at følgearbejder over jord, der ikke har en direkte eller indirekte forbindelse til elarbejdet, skal udføres af udbyderen. Herunder vil arbejde med henblik på fjernelse og retablering af f.eks. asfalt, fliser og beplantning, ikke være omfattet af bestemmelsen.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 k, stk. 7. Efter den foreslåede bestemmelse kan andelsboligforeningen nægte etablering af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsboligforeningen kan nægte etablering af ladepunkter, såfremt det fælles parkeringsanlæg har et tilstrækkeligt antal ladepunkter, hvilket er fastsat til ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser, eller hvis der er planlagt samme antal ladepunkter.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at en andelsboligforening, der har tilknyttet op til 10 parkeringspladser, kan nægte etableringen af yderligere ladepunkter, når der er opsat eller planlagt opsat minimum ét ladepunkt, uanset om der er én eller ti parkeringspladser tilknyttet ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at der ved optællingen af antallet af ladepunkter pr. 10 parkeringsplads skal ske en »oprunding« som følge af, at man ikke kan opsætte delvise ladepunkter, eks. kan en andelsboligforening der ejer en ejendom med 11 parkeringspladser først nægte etableringen af et ladepunkt, når der er etableret eller planlagt to ladepunkter på parkeringspladserne.

Ved »parkeringsarealet« i den foreslåede bestemmelse forstås hele det areal på ejendommen, der er til rådighed for andelshaver til at anvende til parkering, og såfremt dette ikke er optegnet, skal optællingen af antallet af parkeringspladser i henhold til den foreslåede bestemmelse ske på baggrund af, hvor mange parkeringspladser, der lovligt ville kunne etableres på arealet.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 l, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse sikrer andelshaver retablering af et opsat ladepunkt i henhold til de foreslåede bestemmelser §§ 7 j og 7 k ved fraflytning fra andelsboligforeningen, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem andelshaver og andelsboligforeningen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelshaveren skal sikre en fuld retablering.

Ved »retablering« i den foreslåede bestemmelse forstås en fuldstændig fjernelse af ladepunktet, såvel over som under jorden, og en fuldstændig genskabelse af de fysiske og faktiske forhold, som de så ud forud for etableringen af ladepunktet, herunder ændring af elforsyningen m.v. Derudover forstås følgearbejder, der nødvendiggøres som følge af retableringen, f.eks. retablering af asfalt og vægge, såfremt der skal fjernes ledninger heri.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 l, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse finder de foreslåede stk. 1 ikke anvendelse, hvis andelshaveren har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at en andelshaver, der har en eksklusiv parkeringsplads efter vedtægterne ikke er forpligtet til at lade et ladepunkt retablere ved fraflytning, såfremt den eksklusive brugsret fremgår af vedtægterne. Det vil medføre, at andelshaveren kan medsælge ladepunktet. I denne situation vil ladepunktet være en forbedring af andelsboligen, og opgørelsen skal herefter følge andelsboliglovens § 5, stk. 13. Den eksklusive parkeringsplads er tilknyttet andelsboligen som rettighed i henhold til andelsboligens vedtægter, og parkeringspladsen kan ikke, uden andelshaverens samtykke, tages fra den til enhver tid værende andelshaver af den konkrete andelsbolig.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at hvis den eksklusive karakter fremgår af andet end foreningens vedtægter, f.eks. en lejekontrakt, finder undtagelsen ikke anvendelse. Forskellen skyldes, at foreningens vedtægter indeholder tinglyste rettigheder.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 m, stk. 1. Efter den foreslåede bestemmelse skal andelsboligforeningen nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven, og etableringen vil være uforenelig med fredningen.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsboligforeningen uden yderligere begrundelse, skal nægte etablering af et ladepunkt, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven, og en etablering vil stride mod fredningsbestemmelsen på ejendommen. Den foreslåede bestemmelse regulerer ikke den situation, hvor en andelsboligforening i strid med bestemmelsen godkender etablering af et ladepunkt. I den situation kan andelsboligforeningen ikke efterfølgende opsige eller ophæve denne del af aftalen med den konsekvens, at andelshaver skal nedtage ladepunktet, uden at andelsboligforeningen ifalder mangelsansvar efter dansk rets almindelige principper.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsbolig-

foreningen alene skal nægte etablering af et ladepunkt i en fredet ejendom, såfremt en sådan etablering vil stride mod fredningsbestemmelsen på ejendommen. Den foreslåede bestemmelse giver derfor ikke en generel mulighed for andelsboligforeningen til at nægte etableringen af et ladepunkt begrundet i, at ejendommen er fredet. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at andelsboligforeningen alene kan nægte etableringen af ladepunktet, hvis andelsboligforeningen kan bevise eller godtgøre, at etableringen af ladepunktet på ejendommen vil være i strid med fredningsbestemmelsen på ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse vil samtidig medføre, at andelsboligforeningen ikke generelt kan nægte etablering af ladepunkt som følge af, at ejendommen er fredet, idet bestemmelsen kræver, at den konkrete etablering skal være i strid med fredningsbestemmelsen på ejendommen.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder for domstolene.

Der foreslås indsættelse af en ny bestemmelse i § 7 m, stk. 2. Efter den foreslåede bestemmelse kan andelsboligforeningen endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, som følge af byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsforeningen kan nægte etableringen af et ladepunkt, hvis årsagen er objektiv og med en klar tilknytning til bygningen eller grundarealet. Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsboligforeningen 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 andelsboligforeningen skal have en udvidet mulighed for at kunne nægte etableringen af ladepunkter.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsboligforeningen kan nægte etableringen, som følge af arkitektoniske forhold, hvorved der tages sigte på de ejendomme, der

er bevaringsværdige, og hvor en etablering, uanset placering på ejendommen, ville kunne ændre bevaringsværdien.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at andelsboligforeningen kan nægte etableringen som følge af byggetekniske forhold på ejendommen.

Ved »byggetekniske forhold på ejendommen« i den foreslåede bestemmelse forstås ejendommens statik, brandmæssige forhold og lignende sikkerhedsforhold. Den foreslåede bestemmelse vil derfor medføre, at andelsboligforeningen kan nægte etableringen af et ladepunkt, hvis en etablering forværrer ejendommens statik eller brandmæssige sikkerhed og lignende sikkerhedsforhold.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere medføre, at andelsboligforeningen kan nægte etableringen som følge af private servitutter, der er tinglyst inden 9. oktober 2025. Nægtelsen kan alene ske, hvis tredjemands rettigheder ved etableringen i henhold til den private servitut vil blive krænkede.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at andelsboligforeningen 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 byplansvedtægter. En fravigelse af bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse i en lokalplan eller andre lokalplansbestemmelser om indretning af ubebyggede arealer, der forhindrer etablering af ladepunkter, forudsætter kommunalbestyrelsens tilladelse efter lov om planlægning.

Den foreslåede bestemmelse skal ses i sammenhæng med den almindelige civilretlige mulighed for at indbringe eventuelle uenigheder for domstolene.

Til § 5

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

Da hovedlovene ikke gælder for Færøerne og Grønland, vil de foreslåede ændringer ikke gælde for Færøerne og Grønland, og heller ikke ville kunne sættes i kraft for Færøerne og Grønland.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje, som ændret senest ved § 1 i lov nr. 1793 af 28. december 2023, foretages følgende ændringer:

1. Som *fodnote* til lovens titel indsættes:

»1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

2. I § 9, nr. 1, ændres »og § 161 om lejerens bytteret«: til », § 161 om lejerens bytteret og §§ 144 a-144 d om lejers etablering af ladepunkt«.

3. I § 17, stk. 1, 2. pkt., indsættes efter »½ års leje«: »samt aftaler om sikkerhedsstillelser efter §§ 144 a-144 c«.

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

»Lejers ret til etablering af ladepunkt til elektrisk køretøj

§ 144 a. Har lejer en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejekontrakten, som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, jf. §§ 8 og 9, er lejer berettiget til at etablere et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 144 d.

Stk. 2. Lejer skal give meddelelse til udlejer senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at udlejer skal igangsætte varsling efter §§ 102-103, forlænges lejers frist med en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til § 103.

Stk. 3. Udlejer kan inden etableringen, jf. stk. 1, kræve, at lejer stiller fornøden sikkerhed for retablering, jf. § 144 c, og lejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Udlejers

§ 9. Flere ejendomme, der ejes af samme ejer, som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. Ligeledes skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom. 1.-3. pkt. gælder ved anvendelse af følgende regler:

1) Kapitel 3 om omkostningsbestemt leje, § 7 om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner, § 62 om ulovlig opkrævning af depositum og forudbetalt leje, §§ 105-107 og 109 om iværksættelse af arbejder og § 161 om lejerens bytteret.

2)-4)

§ 17 Lejerens rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Det samme gælder aftaler om forudbetaling af leje, indskud, depositum el.lign., når disse beløb tilsammen ikke overstiger ½ års leje

Stk. 2.-3. ...

krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af lejer senest en måned efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af lejer. Omkostninger til arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, afholdes af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

§ 144 b. Har lejer i henhold til lejekontrakten eller anden aftale en generel rettighed til at anvende en parkeringsplads, som er beliggende på samme ejendom som lejemålet, jf. §§ 8 og 9, er lejer berettiget til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af udlejer, jf. dog § 144 d.

Stk. 2. Lejer skal give meddelelse til udlejer senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at udlejer skal igangsætte varsling efter §§ 102-103, forlænges lejers frist med en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til §§ 103.

Stk. 3. Udlejer kan inden etableringen sker kræve, at lejer stiller fornøden sikkerhed for retableringen, jf. § 144 c, og lejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Udlejers krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af lejer senest en måned efter, at lejers meddelelse er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering 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 er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Stk. 7. Udlejer kan nægte etablering af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

§ 144 c. Lejer sikrer retablering af et opsat ladepunkt i henhold til §§ 144 a og 144 b ved fraflytning, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem lejer og udlejer.

§ 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 nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden den 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.«

§ 147 Tvister om lejerens rettigheder og forpligtelser efter dette kapitel afgøres af huslejenævnet.

Stk. 2-3...

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

5. I § 147, *stk. 1*, ændres »efter dette kapitel« til: »efter §§ 141-144 og §§ 145-148«.

6. I § 148 ændres »§§ 145 og 146« til: »§§ 144 a-146«.

§ 2

I lov om leje af almene boliger m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 928 af 4. september 2019, som ændret senest ved § 2 i lov nr. 681 af 11. juni 2024, foretages følgende ændringer:

1. Som *fodnote* til lovens titel indsættes:

»1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

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

§ 39. 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.

Stk. 2-6 ...

3. Efter kapitel 8 indsættes:

»Kapitel 8 a

Lejers ret til etablering af ladepunkt til elektrisk køretøj

§ 42 a. Har lejer en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads omfattet af lejekontrakten, og denne er placeret på ejendommen, er lejer berettiget til at etablere et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 42 d.

Stk. 2. Lejer skal give meddelelse til udlejer senest 3 måneder inden etableringen, jf. *stk. 1*, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at udlejer skal igangsætte varsling efter §§ 32-33, forlænges lejers frist med

en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til § 33.

Stk. 3. Udlejer kan inden etableringen sker kræve, at lejer stiller fornøden sikkerhed for retableringen, jf. § 42 c, og lejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Udlejers krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af lejer senest en måned efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af lejer. Omkostningerne til arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

§ 42 b. Har lejer i henhold til lejekontrakten eller anden aftale en generel rettighed til at anvende en parkeringsplads på samme ejendom som lejemålet, er lejer berettiget til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af udlejer, jf. dog § 42 d.

Stk. 2. Lejer skal give meddelelse til udlejer senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at udlejer skal igangsætte varslingsfrist efter §§ 32 og 33, forlænges lejers frist med en periode svarende til udlejers varslingsfrist i henhold til § 33.

Stk. 3. Udlejer kan inden etableringen sker kræve, at lejer stiller fornøden sikkerhed for retableringen, jf. § 42 c, og lejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Udlejers krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af lejer senest en måned efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at lejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til udlejer, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering 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 er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Lejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Stk. 7. Udlejer kan nægte etablering af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

§ 42 c. Lejer sikrer retablering af et opsat ladepunkt i henhold til §§ 42 a og 42 b ved fraflytning, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem lejer og udlejer.

§ 42 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 nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden den 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.«

§ 3

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

1. Som *fodnote* til lovens titel indsættes:

»1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

2. Efter § 4 indsættes:

»§ 4 a. Har ejer af en ejerlejlighed en eksklusiv rettighed til en specifik parkeringsplads, og denne er placeret på ejendommen, er ejer berettiget til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 4 d.

Stk. 2. Ejer skal give meddelelse til ejerforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at ejer eller ejerforeningen skal igangsætte varsling efter § 8, forlænges ejers frist for meddelelse til ejerforeningen med 6 uger.

Stk. 3. Ejerforeningen kan inden etableringen sker kræve, at ejer stiller fornøden sikkerhed for retableringen, jf. § 4 c, og ejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Ejerforeningens krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen skal være modtaget af ejer senest en måned efter ejers meddelelse er fremkommet til ejerforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at ejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til ejerforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af ejer. Omkostninger til arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nød-

vendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af ejer. Ejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

§ 4 b. Har ejer af en ejerlejlighed i henhold til ejerforeningens vedtægter eller ejendommens indretning en generel rettighed til at anvende en parkeringsplads, som er beliggende på ejendommen, er ejer berettiget til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af ejerforeningens bestyrelse, jf. dog stk. § 4 d.

Stk. 2. Ejeren skal give meddelelse til ejerforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at ejer eller ejerforeningen skal igangsætte varsling efter § 8, forlænges ejers frist for meddelelse til ejerforeningen med 6 uger.

Stk. 3. Ejerforeningen kan inden etableringen sker kræve, at ejer stiller en fornødne sikkerhed for retableringen, jf. § 4 c, og ejers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Udlejers meddelelse herom fremsendes til ejer med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed senest en måned efter ejers meddelelse er fremkommet til ejerforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter ejers, at ejers meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til ejerforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af ejer. Arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af lejer. Ejer er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Stk. 7. Ejerforeningen kan nægte etablering af et ladepunkt, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

§ 4 c. Ejer sikrer retablering af et opsat ladepunkt i henhold til §§ 4 a og 4 b ved ejers fraflytning fra ejerforeningen, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem ejer og ejerforeningen.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis ejer har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads, når den eksklusive karakter fremgår af ejerforeningens vedtægter.

§ 4 d. Ejerforeningen skal nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til byg-

ningsfredningsloven, og etableringen vil være uforenelig med fredningen.

Stk. 2. Ejerforeningen kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden den 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.«

§ 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 ændringer:

1. Som *fodnote* til lovens titel indsættes:

»1) Loven indeholder bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv (EU) 2024/1275 af 24. april 2024 om bygningers energimæssige ydeevne (omarbejdning).«

2. Efter § 7 i indsættes i *kapitel 2*:

»§ 7 j. Har andelshaver i henhold til vedtægterne eller anden aftale med andelsboligforeningen en eksklusiv ret til en specifik parkeringsplads, og denne er placeret på ejendommen, er andelshaver berettiget til at opsætte et ladepunkt på denne parkeringsplads, jf. dog § 7 m.

Stk. 2. Andelshaver skal give meddelelse til andelsboligforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at andelshaver eller andelsboligforeningen skal lave arbejder, hvor der skal varsles adgang til andre andelshavers bolig, forlænges andelshavers frist for meddelelse til andelsboligforeningen med en periode svarende til andelsboligforeningens varslingsfrist i henhold til vedtægterne.

Stk. 3. Andelsboligforeningen kan inden etableringen kræve, at andelshaver stiller en fornødne sikkerhed for retableringen, jf. § 7 l, og andelshavers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Andelsboligforeningens krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af andelshaver senest en måned efter andelshavers meddelelse er fremkommet til andelsboligforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at andelshaver meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til andelsboligforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af andelshaver. Omkostninger til arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af andelshaver. Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved

etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

§ 7 k. Har andelshaver i henhold til andelsboligforeningens vedtægter eller ejendommens indretning en generel parkeringsret til en parkeringsplads, som er beliggende på samme ejendom som andelsboligen, er andelshaveren berettiget ret til at opsætte et ikke-eksklusivt ladepunkt på en parkeringsplads på ejendommen udpeget af andelsboligforeningens bestyrelse, jf. § dog 7 m.

Stk. 2. Andelshaver skal give meddelelse til andelsboligforeningen senest 3 måneder inden etableringen, jf. stk. 1, ønskes påbegyndt. Såfremt etablering af ladepunktet medfører, at andelshaver eller andelsboligforeningen skal lave arbejder, hvor der skal varsles adgang til andre andelshaveres bolig, forlænges andelshavers frist for meddelelse til andelsboligforeningen med en periode svarende til andelsboligforeningens varslingsfrist i henhold til vedtægterne.

Stk. 3. Andelsboligforeningen kan inden etableringen sker kræve, at andelshaver stiller en fornødne sikkerhed for retableringen, jf. § 7 l, og andelshavers eventuelle erstatningsansvar, jf. stk. 5. Andelsboligforeningens krav om sikkerhedsstillelse med angivelse af størrelsen på den krævede sikkerhed skal være modtaget af andelshaver senest en måned efter andelshavers meddelelse er fremkommet til andelsboligforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 4. Sikkerhed skal være stillet senest to måneder efter, at andelshaver meddelelse om etablering af ladepunkt er fremkommet til andelsboligforeningen, jf. stk. 2.

Stk. 5. Omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse og retablering afholdes af andelshaver. Omkostninger til arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder om nødvendigt flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen og retableringen af ladepunktet, betales af andelshaver. Andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Stk. 6. Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed.

Stk. 7. Andelsboligforeningen kan nægte etablering af et ladepunkt, jf. stk. 1, såfremt der allerede er etableret ét ladepunkt for hver 10 parkeringspladser på det samlede parkeringsareal.

§ 7 l. Andelshaver sikrer retablering af et opsat ladepunkt i henhold til §§ 7 j og 7 k ved fraflytning fra andelsboligforeningen, såfremt der ikke indgås anden aftale mellem andelshaver og andelsboligforeningen.

Stk. 2. Stk. 1 finder ikke anvendelse, hvis andelshaver har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til andelsboligforeningens vedtægter.

§ 7 m. Andelsboligforeningen skal nægte, at der opsættes ladepunkter, såfremt ejendommen er fredet i henhold til bygningsfredningsloven, og etableringen vil være uforenelig med fredningen.

Stk. 2. Andelsboligforeningen kan endvidere nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller såfremt etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden den 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter.«