



**EJENDOM  
DANMARK**

Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1066 København K

**23-07-2025**

J.nr. 2025-2849

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

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

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

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

### **Overordnede bemærkninger**

#### *Opsætning af ladepunkter generelt*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bemærkninger til forslagets enkeltafsnit

### Bemærkninger til lov om leje

#### *Lovforslagets afgrænsning af de tilfælde, hvor lejer får etableringsret*

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

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

eller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*"Såfremt lejer i henhold til lejekontrakten har en generel rettighed..."*

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

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

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

#### *Målerregistrering af el-forbruget i ladestanderen*

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

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

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

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

#### *Vedligeholdelsespligten - Ændring/udskiftning af udlejerens installationer*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eksempelvis har pligt til at vedligeholdelse 40 m<sup>2</sup> af en 400 m<sup>2</sup> stor tagflade og til tre ud af 15 spær i tagkonstruktionen.

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

*Lejers ret til at udføre ledningsarbejde m.v.*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Ejers mulighed for at modsætte sig opsætning af et ladepunkt*

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

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

#### *Henvisning til lejelovens § 9 i lovforslagets § 144 b*

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

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

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

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

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

#### *Huslejenævnets bemyndigelse til at behandle tvister*

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

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

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

#### **Bemærkninger til lov om ejerlejligheder og lov om andelsboligforeninger.**

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

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

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

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

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

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

#### *Definitioner*

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

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

#### *Nægtelse af etablering*

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

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

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

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

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

#### *Valg af operatør*

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

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

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

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

#### *Parkering*

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

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

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

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

#### *Vedligeholdelse, renholdelse og skader*

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

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

Et forslag til bestemmelser i EJL er følgende

#### § 4a:

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

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

#### § 4b:

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

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

Eller:

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

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

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

#### *Sikkerhedsstillelse*

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

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

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

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

#### *Professionelle operatører – og håndværksmæssigt korrekt udført arbejde*

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

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

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

#### *Ansvar ved overdragelse eller ejerskifte*

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

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

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

Der fremstår inkonsekvent, at der i

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

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

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

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

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

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

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

### **Ejerforeninger**

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

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

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

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

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

## Andelsboligforeninger

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

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

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

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

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

## **Arbejdsgruppe**

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

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

## **Grundejerforeninger, karréforeninger, bydelsforeninger etc.**

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

## **Korrektur og henvisningsfejl**

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

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

Med venlig hilsen

Mathias Green  
Politisk Seniorkonsulent