



Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

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

25. juli 2025

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

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

Overordnede bemærkninger

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



Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag

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

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

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

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



Afsluttende bemærkninger

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

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent
ale@danskeadvokater.dk

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