LEJERNES LANDSORGANISATION

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

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

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

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

København, 25.7.2025

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

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

1. Ladestandere er en forbedring – ikke en belastning

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

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

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

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

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

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

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

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

[1] Elbilsalget i 2024: Mere end hver anden nye bil kører på el - MereMobil.dk

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

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

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

Vi anbefaler derfor, at 10 %-grænsen fjernes.

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

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

Det er en skævhed.

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

Vi anbefaler derfor:

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

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

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

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

Vi anbefaler derfor:

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

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

5. Undtagelsesbestemmelserne bør strammes op

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

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

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

6. Forholdet til tredjemand

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

7. Lejekontrakten

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

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

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

8. Forbehold for elbiler ved ladepladser

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

9. Opsummering

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

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

Med venlig hilsen
Helene Toxværd
Landsformand, LLO i Danmark

/Anders Svendsen