

København, den 17. juli 2025

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

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

BL har følgende bemærkninger til høringen:

Overordnede bemærkninger

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

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

Beboerdemokratiet

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

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at: *Samtidig er bestemmelsen begrundet i, at lejerne ikke har en eksklusiv parkeringsplads, hvorfor alle lejere med eldrevne køretøjer kan anvende de ladepunkter, der måtte være opsat på parkeringspladserne eller -arealet.*

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

Tekniske og økonomiske bemærkninger

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

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

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

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

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

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

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

Kontraktsvilkår

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

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

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

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

Fraflytning

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

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

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

Mulighed for at nægte opsætning

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

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør