

# Lejeres ret til at etablere ladestandere – nye regler pr. 1. januar 2026

Nye regler giver lejere nye muligheder for at etablere ladepunkter til elektriske køretøjer. Lovændringen sker for at implementere EU's bygningsdirektiv. De nye regler træder i kraft 1. januar 2026.

Nye regler giver lejere nye muligheder for at etablere ladepunkter til elektriske køretøjer. Lovændringen sker for at implementere EU's bygningsdirektiv. De nye regler træder i kraft 1. januar 2026.

Folketinget har indføjet reglerne i dansk lovgivning med en [lovændring](#) (L 39 - Ret til etablering af ladepunkt til elektrisk køretøj) til lov om leje af almene boliger. Der er vedtaget lignende regler for private lejeboliger, andelsboliger og andre boligfællesskaber. Formålet 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.

De nye regler betyder, at lejere, 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 - får mulighed for at etablere AC-ladepunkter til elektriske køretøjer, uden at dette først skal godkendes af boligorganisationen eller afdelingsmødet.

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

## **Vilkår for lejeres ret til at etablere ladestander**

Lejeren skal give meddelelse til boligorganisationen senest 3 måneder inden etableringen ønskes påbegyndt.

Boligorganisationen skal nægte, at der opsættes ladepunkter, hvis ejendommen er fredet, og etableringen vil være uforenelig med fredningen.

Boligorganisationen kan nægte, at der opsættes ladepunkter som følge af arkitektoniske eller byggetekniske forhold ved bygningen eller ejendommen i øvrigt, eller hvis etableringen ville stride imod private servitutter, der er tinglyst på ejendommen inden den 9. oktober 2025, eller imod offentligretlige forskrifter. Årsagen til at afvise skal være objektiv og med en klar tilknytning til bygningen eller grundarealet. Boligorganisationen kan altså alene i nogle få og helt særlige situationer nægte etableringen af et ladepunkt.

Lejeren skal sørge for retablering af ladepunktet ved fraflytning, medmindre der indgås anden aftale mellem lejeren og boligorganisationen. Hvis der indgås aftale om, at ladepunktet ikke skal reetableres i forbindelse med fraflytningen, kan lejeren ikke få godtgørelse for etableringen.

Ladepunktet skal opsættes af en autoriseret elinstallatørvirksomhed, ligesom en efterfølgende retablering skal udføres af en autoriseret elinstallatørvirksomhed. Boligorganisationen kan ikke stille krav om, at der skal anvendes en bestemt elinstallatør.

## **Omkostninger, ansvar og sikkerhedsstillelse**

Lejeren skal betale samtlige omkostninger til etablering, renholdelse, vedligeholdelse, anvendelse

og retablering af ladepunktet. Dette indbefatter også omkostningerne til arbejder på ledninger i eller over arealer i området, hvor ladepunktet skal etableres, herunder flytning af ledninger i forbindelse med arbejder, der er nødvendige for gennemførelsen af etableringen eller retableringen af ladepunktet.

Omkostninger til etablering omfatter også eventuelle følgeomkostninger som f.eks. udskiftning eller opgradering af el-kapaciteten i ejendommen.

Lejeren er ikke berettiget til at udnytte eventuelt uudnyttede strømtilførsel i ejendommen.

Lejeren er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller retablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet.

Lejer skal stille fornøden sikkerhed for reetablering og sikkerhed for for et eventuelt erstatningsansvar.

Ved »fornøden« forstår et beløb, der må anses for at svare til boligorganisations eventuelle omkostninger til retableringen, hvis lejer ved fraflytningen ikke opfylder sin retableringspligt. Der skal derfor tages udgangspunkt i boligorganisations forventede omkostninger og ikke i lejers eventuelle forventede omkostninger, der kan være lavere end boligorganisations, som følge af lejers aftale med en autoriseret elinstallatørvirksomhed i forbindelse med etableringen.

Det medfører ikke et krav om, at boligorganisation 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.

Lejeren kan ikke opsætte et ladepunkt, hvis lejer og boligorganisation ikke kan blive enige om sikkerhedsstillelsens størrelse.

### **Særligt for ladepunkter som lejer vil etablere på fællesparkeringsarealer**

Ovenstående vilkår og forpligtelser gælder også for ladepunkter, som lejere ønsker at etablere på afdelingens fællesparkeringsplads. Derudover gælder følgende:

Boligorganisationen har ret til at udpege den parkeringsplads, hvor ladepunktet kan etableres.

Boligorganisationen kan nægte etablering af et ladepunkt, hvis der allerede er etableret et ladepunkt for hver tiende parkeringsplads på det samlede parkeringsareal.

Etablering af ladepunktet medfører ikke, 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 og brugere med elektriske køretøjer kan anvende parkeringspladsen og ladepunktet.

Det betyder, at alle lejere 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.

Ladepunktet skal kunne anvendes af alle lejere og brugere i og af ejendommen på samme vilkår og til samme pris som den lejer, der opsætter ladepunktet. Ladepunktet må derfor ikke være tilknyttet en personlig betalingsløsning, men skal være tilgængelig, både fysisk og betalbart, for de øvrige lejere og brugere i og af ejendommen.

Ladepunktet vil ikke være omfattet af boligorganisations vedligeholdelsespligt i henhold til lov om leje af almene boliger § 24, stk. 1 og 2.

### **Baggrund for lovændringen**

De nye regler implementerer 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 udlejer 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.”

Social- og Boligministeriet har fundet, at der er brug for regulering på området for at sikre lejere denne ret, idet retten til etablering af ladepunkter ikke kan rummes indenfor gældende lovgivning. Hverken installationsretten eller råderetten er vurderet til at kunne opfylde implementeringskravet.

Den gældende lov om leje af almene boligers § 35 giver en lejer ret til at foretage ”sædvanlige installationer” i det lejede. Efter Højesterets dom af 12. august 2025 er etablering af ladepunkter imidlertid ikke omfattet af denne installationsret, da installationsretten alene gælder inde i boligen. Dommen er nærmere beskrevet i BL-info nr. 1325.

De gældende bestemmelser i driftsbekendtgørelsens § 85 omhandler lejers råderet og giver lejer ret til at lave forbedringer udenfor boligen og ved fraflytning få godtgjort de økonomiske udgifter hertil, men kræver afdelingsmødets og boligorganisationens godkendelse.

Ladepunkter etableret efter de nye §§ 42 a – 42 d i lov om leje af almene boliger er således ikke underlagt samme vilkår som gældende råderetsarbejder, men departementet i Social- og Boligministeriet har overfor BL bekræftet, at de nye regler ikke udgør en ændring i de eksisterende råderetsregler. Det må derfor antages, at det fortsat er muligt - i tillæg til de nye regler - at lejere med afdelingsmødets godkendelse vil kunne etablere ladepunkter udenfor boligen efter reglerne om råderet.