

København, den 9. november 2025

## **L 39 Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger, lov om ejerlejligheder og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (ret til etablering af ladepunkt til elektrisk køretøj).**

Indledningsvis bemærkes det, at Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) bakker op om, at den foreslåede ændring til andelsboligforeningsloven ikke giver en andelshaver en ret til at disponere over et parkeringsareal i anden hverken faktisk eller retlig forstand, end opsætningen i ladepunktet i sig selv, samt at lovændringen ikke ændrer på forholdet mellem andelshaver og andelsboligforening, herunder fordelingen mellem rettigheder og pligter. Dette gav vi også udtryk for i høringssvar af 11. juli 2025.

### Fastsættelse af regler for brug af p-plads med ladepunkt

Social- og Boligministeriet har dog i høringsnotatet anført, at generalforsamlingen eller bestyrelsen ikke tillægges en kompetence til at fastsætte regler for anvendelsen af ladepunktet. Vi må dog antage på baggrund af ovenstående udgangspunkt om rettigheder i forhold til at disponere over parkeringsarealet, at andelsboligforeningen kan fastsætte regler for brug af parkeringspladsen, hvor ladepunktet er placeret, og dermed indirekte også fastsætte regler for brug af ladepunktet. Såfremt der i høringsnotatet menes, at andelsboligforeningen ikke har kompetence til at beslutte regler for parkeringspladser, hvor der er placeret et ladepunkt, vil der med lovforslaget være tale om et uproportionalt indgreb i foreningens ejendomsret. Det bemærkes i den forbindelse, at en andelshaver, der har etableret et ladepunkt, vil være beskyttet af § 7 i, der regulerer flertallets muligheder for utilbørligt at påføre mindretallet en væsentlig ulempe. Det vil dog ikke som udgangspunkt være utilbørligt at fastsætte regler for brugen af en parkeringsplads med et ladepunkt, forudsat at reglerne tilsigter at sikre en hensigtsmæssig brug af pladsen og at forebygge konflikter mellem beboerne.

### Sikkerhedsstillelse

ABF har i vores høringssvar påpeget, at det er problematisk, hvis en andelshaver selv kan beslutte, hvordan sikkerhedsstillelse skal ske, fx ved tinglysning af pant i andelsboligbogen. En sådan sikkerhedsstillelse kan være værdiløs, hvis boligen er overbelånt. Problemstillingen er delvis imødekommet ved en præcisering i lovforslaget af, at sikkerhedsstillelsen skal være fornøden, men det kan give anledning til konflikt eller værdiløs sikkerhedsstillelse, hvis andelshaver får retten til at afgøre metoden for sikkerhedsstillelse. Denne rettighed til at fastsætte metode bør tilkomme andelsboligforeningen, og ikke andelshaver.

### Forsikring

I lovforslaget er der indarbejdet flere af ABF's synspunkter fremsat i høringssvaret. Vi skal dog gøre opmærksom på, at selvom det i høringsnotat af 9. oktober 2025 udarbejdet af Social- og Boligministeriet fremgår, at der i de specielle bemærkninger til forslaget til lejelovens §§ 144 a, stk. 2 og 144 b, stk. 2, almenlejelovens §§ 42 a, stk. 2 og 42 b, stk. 2, ejerlejlighedslovens §§ 4 a, stk. 2 og 4 b, stk. 2, og andelsboligforeningslovens §§ 7 j, stk. 2 og

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk



§ 7 k, stk. 2 er indsat, at beboeren skal betale en eventuel merudgift til forsikring, ses dette ikke i lovforslaget. Forsikring er ikke nævnt i hverken forslag til lovbestemmelser eller bemærkninger.

#### Erstatningsansvar

Det er tilføjet i forslag til ny bestemmelse i § 7 j, stk. 5 i andelsboligforeningsloven, at andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, der er forårsaget ved etablering eller reetablering af ladepunktet eller i forbindelse med brugen af ladepunktet. Selvom ABF bakker op om, at lovbestemmelsen fastlægger et erstatningsansvar for andelshaver, må det af retssikkerhedsmæssige hensyn præciseres, om der med bestemmelsen indføres et objektivt ansvar for en andelshaver, der etablerer et ladepunkt, eller om det blot er de almindelige betingelser for erstatningsansvar, der skal være opfyldt. I høringsnotatet er det antydnet, at der er tale om et objektivt ansvar, men dette bør også være tydeligt i lovforslaget, hvis det er tilfældet.

#### Reetableringspligt

Det er positivt, at andelsboligforeningen i de fleste tilfælde kan kræve reetablering ved andelshavers fraflytning. Med lovforslaget er der tale om et indgreb i andelsboligforeningers selvbestemmelsesret, og et sådant indgreb må og skal være afbalanceret, hvorfor der bør være mulighed for at kræve reetablering. Der er intet til hinder for, at en andelsboligforening træffer frivillig aftale med en andelshaver om, at reetablering ikke behøver at ske.

I bemærkningerne til den foreslåede § 7 l, stk. 2 i andelsboligforeningsloven er det anført, at andelshaver kun er undtaget fra reetableringspligten i § 7 l, stk. 1, hvis andelshaver har en eksklusiv ret til en parkeringsplads efter vedtægterne. Det er præciseret, at følger retten af andet end vedtægterne, fx en lejekontrakt, finder undtagelsen ikke anvendelse, og at forskellen skyldes, at foreningens vedtægter indeholder tinglyste rettigheder. Vi skal her bemærke, at andelsboligforeningers vedtægter ikke bliver tinglyst, og at de som udgangspunkt aldrig indeholder bestemmelser om eksklusive parkeringsrettigheder for andelshaverne. Sådanne rettigheder vil typisk fremgå af en boligaftale eller følge af ejendommens indretning. Det er derfor vores vurdering, at bestemmelsen enten ikke vil have nogen praktisk betydning eller vil lægge et pres på andelsboligforeninger til at tilføje bestemmelser i vedtægterne om parkeringsrettigheder, hvilket vi ikke finder hensigtsmæssigt. Disse vil dog fortsat ikke være tinglyst.

#### Planlagte ladepunkter

I bemærkningerne til den foreslåede § 7 k, stk. 7 i andelsboligforeningsloven er det anført, at ikke alene etablerede ladepunkter omfattes, men også planlagte ladepunkter, ift. om andelshaver kan kræve etablering af ladepunkt. Selvom begrænsningen er fornuftig, kan det give anledning til tvister, at det ikke er nærmere præciseret, hvad der menes med, at et ladepunkt er planlagt. Det bør fremgå, om der fx blot skal være tale om en generalforsamlingsvedtagelse eller at et ladepunkt skal være bestilt.

#### Afvisningsgrunde

Forslaget til en ny § 7 m i andelsboligforeningsloven giver undtagelsesvist en andelsboligforening ret til at afvise etablering af et ladepunkt, blandt andet hvis ejendommens statik eller brandmæssige forhold bliver svækket. Som ABF påpegede i høringssvaret, bør det fremgå, at udgiften til anvendelsen af en statiker eller rådgivende ingeniør skal afholdes af den andelshaver, der ønsker at etablere et ladepunkt.

Med venlig hilsen

**Anne Kristensen**

Juridisk chef

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

abf@abf-rep.dk  
Tlf. 33 86 28 30

www.abf-rep.dk