

Social- og Boligministeriet
Att. Chefkonsulent Sune Nyvang Blohm
snb@sm.dk

København, den 11. juli 2025

Sagsnr. 2025 - 2849: Høring over udkast til lov om ændring af lejeloven, almenlejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligloven (indførsel af ret til etablering af ladepunkt til eldrevet køretøj)

Tak for fremsendte lovforslag i høring. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har alene bemærkninger til lovforslagets § 4 om ændring af andelsboligforeningsloven.

Indledningsvis bemærkes, at det er positivt, at det fremhæves, at lovændringen ikke giver en andelshaver en ret til at disponere over et parkeringsareal i anden hverken faktisk eller retlig forstand, end opsætningen af ladepunktet i sig selv, samt at lovændringen ikke ændrer på forholdet mellem andelshaver og andelsboligforening, herunder fordelingen mellem pligter og rettigheder.

Generelt

I bemærkningerne henvises flere steder til § 7 i - § 7 l, hvilket rettelig må være § 7 j - § 7 m. Det vanskeliggør læsningen, at der i bemærkningerne henvises til forkerte bestemmelser.

Der skrives flere steder "ejerforeningen", hvor der bør stå "andelsboligforeningen".

§ 7 j

I stk. 1 mangler der et eller flere ord, hvor det antages, at det er meningen, at der skal stå noget tilsvarende som i § 7 k, hvor det er klarlagt, at parkeringspladsen skal være beliggende på samme ejendom som andelsboligen.

I stk. 2 bør det præciseres, at andelshaver ikke alene har ansvaret for opsætning og reetablering, men også løbende vedligeholdelse, herunder ved skader på ladepunktet. Der bør også fremgå krav om, at andelshaver betaler for forsikring af ladepunktet.

I stk. 3 er der fastsat krav til, at etablering og evt. reetablering af ladepunkter skal udføres af en operatør heraf. Dette er uddybet i bemærkningerne til at være en virksomhed, der arbejder med ladepunkter. Det bør præciseres, at der skal være tale om en autoriseret elektriker i forhold til elarbejdet.

§ 7 k

I stk. 1 står der ejerforeningens bestyrelse, selvom der er tale om andelsboligforeningsloven.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

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

www.abf-rep.dk



Det bør fremgå, at der skal være tale om en ladestander, og at andelshaver ikke kan kræve at etablere et væghængt ladepunkt, medmindre det er efter aftale med andelsboligforeningen.

I stk. 2 bør det præciseres, at andelshaver ikke alene har ansvaret for opsætning og reetablering, men også løbende vedligeholdelse, herunder ved skader på ladepunktet. Der bør også fremgå krav om, at andelshaver betaler for forsikring af ladepunktet.

Det fremgår af bemærkningerne til § 7 j, at andelsboligforeningen ikke kan bestemme, hvilken operatør, andelshaveren skal benytte, samt at kravet om at benytte en operatør ikke gælder følgearbejder over jord, fx fjernelse og reetablering af asfalt, fliser, beplantning og lignende. Disse bemærkninger er ikke gentaget under § 7 k, men det fremgår af heraf, at kravet om brug af en operatør kun gælder selve elarbejdet over og under jord, og arbejdet med etablering af ladepunktet over jord. Det antages derfor, at forslaget til § 7 k ikke begrænser andelshaverne i selv at udføre følgearbejder, selvom der er tale om arbejder på andelsboligforeningens fællesområde. Det er ikke rimeligt, at en andelsboligforening skal tåle, at en andelshaver selv udfører disse følgearbejder uden særlige forudsætninger herfor.

Andelsboligforeningen bør i øvrigt kunne kræve, at der anvendes samme operatør, hvis der er mulighed for flere ladepunkter på en fælles parkeringsplads, så foreningen ikke skal tåle, at den fælles parkeringsplads skal have forskellige typer ladepunkter.

Af bemærkningerne til § 7 k, stk. 4 fremgår, at andelsboligforeningen kan nægte yderligere ladepunkter, hvis der i forvejen er ladepunkter til ét ladepunkt pr. 10 parkeringspladser, eller hvis der er planlagt samme antal ladepunkter. Det bør her præciseres, hvad der skal forstås ved, at ladepunkterne er planlagt, herunder om det blot kræver en generalforsamlingsbeslutning eller om arbejdet skal være bestilt.

§ 7 l

Sammenhængen mellem stk. 1 og stk. 5 fremstår usikker. Af stk. 1 fremgår en pligt til at reetablere ved fraflytning med henvisning til både § 7 j og § 7 k, men i stk. 5 undtages andelshavers ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads, hvilket er anvendelsesområdet for § 7 j. Hvad er i så fald anvendelsesområdet for stk. 1-4 i relation til § 7 j?

Af stk. 3 fremgår, at andelshaver har ret til at vælge at stille sikkerhed ved at tinglyse pant i andelsboligbogen. En sådan sikkerhedsstillelse kan være værdiløs, hvis andelsboligen er overbelånt, hvorfor dette ikke bør være en ret for andelshaver.

Af stk. 5 fremgår, at stk. 1-4 ikke finder anvendelse, hvis andelshaveren har opsat et ladepunkt på en eksklusiv parkeringsplads i henhold til andelsboligforeningens vedtægter. Det fremgår hverken af ministeriets egen normalvedtægt eller ABF's standardvedtægter, om en andelshaver har en eksklusiv parkeringsplads, men vil nærmere følge af en overdragelsesaftale eller en boligaftale. Henvisningen til vedtægterne synes derfor ikke hensigtsmæssig.

§ 7 m

Det fremgår af bemærkningerne, at ved andelsboligforeningen i bestemmelsen menes generalforsamlingen og ikke bestyrelsen. Det er dog bestyrelsen, der har en anvisningsret i henhold til den foreslåede § 7 k, og det vil være hensigtsmæssigt, at også bestyrelsen som foreningens daglige ledelse kan afvise i henhold til § 7 m. Beslutningen vil under alle omstændigheder kunne påklages til generalforsamlingen som foreningens øverste

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

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

www.abf-rep.dk



myndighed. Fastholdes det, at der skal være tale om generalforsamlingen, opstår problemstillingen om, hvorvidt bestyrelsen ved et ønske om afvisning skal indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, og i givet fald inden for hvilken tidshorisont.

Det bør fremgå af bemærkningerne, hvem der kan afgøre, om opsætning af et ladepunkt er i strid med bevaringsværdighed, fx om der skal søges hos Slots- og Kulturstyrelsen. Det bør også fremgå, om der skal anvendes en statiker eller en rådgivende ingeniør i forhold til at afgøre, om ejendommens statik eller brandmæssige forhold bliver svækket, og i så fald, at denne udgift skal afholdes af andelshaver.

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