

Handläggare
Eva Sunnerstedt
Telefon: 08-508 28 913**Till**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2019-08-27 p.11

Samfälligheter och laddinfrastruktur

Skrivelse till justitiedepartementet för att undanröja rättsliga hinder

Förvaltningens förslag till beslut

Skicka över tjänsteutlåtandet till justitiedepartementet med förslaget att utreda möjligheten att underlätta privat utbyggnad av laddinfrastruktur nära bostäder genom förtydliganden i anläggningslagen (1973:1149) alternativt en snabbare och enklare omprövningsprocess och statliga bidrag för förrättningskostnader.

Anna Hadenius
FörvaltningschefGustaf Landahl
Avdelningschef

Sammanfattning

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillskrev Justitiedepartementet m.fl. i januari 2018 för att bringa klarhet gällande samfälligheters möjligheter att installera laddinfrastruktur. Svar inkom den 30 april 2019.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens brev från januari 2018 har givit resultat. Enligt svaret från justitiedepartementet går det att inkludera laddning i en samfällighet. Lantmäteriet informerar nu om rättsläget på sin hemsida. Det är ett stort steg framåt jämfört med hur det var innan brevet skrevs. Lantmäteriet är emellertid inte helt tydlig i sin information. Oklarheter kvarstår och rättsfall saknas.

Oklarheten om laddinfrastruktur kan anses ingå i ändamålet med en anläggning för parkering *i anslutning till* bostäder kvarstår. Oklarheten i sig kan enligt förvaltningen medföra att utbyggnaden av privat laddinfrastruktur i anslutning till bostäder bromsas. Det finns även oklarheter kring om och när det krävs ett nytt

anläggningsbeslut och en ny förrättning eller omprövning. Om det krävs, utgör även den komplicerade processen kring förrättning och förrättningskostnader ett potentiellt hinder för att samfälligheter faktiskt ska installera laddning.

För att påskynda och underlätta för en utbyggnad av privat laddinfrastruktur bör därför möjligheter till klargörande bestämmelser i anläggningslagen utredas. Ska det krävas en ny förrättning/omprövning om en befintlig samfällighet med parkeringsplatser vill installera laddning? Eller räcker det med ett beslut på samfällighetens årsstämma? Är det skillnad om parkeringen är inom en byggnad eller utomhus? Krävs det en ny förrättning utgör förrättningskostnaderna ett hinder för utbyggnaden av laddinfrastruktur. Statliga bidrag för förrättningskostnaderna bör då utgå. Detta kan exempelvis ske på samma sätt som förrättningskostnaderna vid omarrondering i Dalarna bekostas av statliga bidrag. Även möjligheter att erbjuda snabbare handläggning och en enklare omprövningsförrättning bör undersökas.

Bakgrund

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillskrev justitiedepartementet m.fl. inom regeringskansliet i januari 2018 för att få klargörande när det gäller att låta laddpunkter för eldrivna fordon ingå i en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (MHN 2018-01-30).

En samfällighet enligt anläggningslagen (1973:1149) kallas för en gemensamhetsanläggning.

Sammanfattning av miljö- och hälsoskyddsnämndens frågeställningar i brev från januari 2018:

- 1) Kan laddutrustning överhuvudtaget ingå i en samfällighet?
Miljöförvaltningen anser att det är viktigt att så är fallet.
- 2) För befintliga samfälligheter som har till ändamål att förvalta parkeringsplatser eller garage och som vill ha laddutrustning inkluderad i samfälligheten önskar miljö- och hälsoskyddsnämnden att detta blir möjligt att på ett enkelt sätt klargöra att ladduttag m.m. anses vara av stadigvarande betydelse och kan ske enligt båda nedanstående sätt:
 - a) En omprövning av beslutet eller möjlighet till ett kompletterande beslut utan att det förenas med de höga kostnader som en normal förrättning skulle innebära.

- b) Stämmobeslut i samfällighetsföreningen, vilket vore enklare och billigare men kräver att medlemmarna är överens.

Ärendet

Justitiedepartementet inkom med svar på skrivelsen den 30 april 2019 (se bilaga 1).

Av svaret framgår att det är möjligt att inkludera laddning i en befintlig eller ny gemensamhetsanläggning redan idag om funktionen är av stadigvarande betydelse. Lagsstiftningen har uttryckligen avstått från att räkna upp vilken typ av anläggningar som ska gå att inkludera i efterhand, just för att man inte på förhand kan veta hur samhället och därmed även behovet utvecklar sig. Brevet hänvisar till Lantmäteriets hemsida för exempel på situationer där det godtagits respektive inte godtagits att inkludera nya anläggningstyper i befintlig gemensamhetsanläggning. Som vanligt gäller det att göra en bedömning i det enskilda fallet.

På Lantmäteriets hemsida står det följande text:

"Ibland har det ansetts att nya tekniska lösningar har omfattats av äldre anläggningsbeslut trots att den specifika tekniken inte finns omnämnd (till exempel antennföreningar kontra Kabel-TV/fiber). Om föreningen vill installera egna laddstolpar behöver samfälligheten göra en tolkning om det ingår i anläggningsbeslutet eller inte.

Lantmäteriet kan inte hjälpa till med den tolkningen. Önskar ni hjälp med detta kan ni kontakta juridiskt sakkunnig på den öppna marknaden. Om man inte är överens kan frågan slutligen prövas i domstol."

Om ett befintligt anläggningsbeslut inte omfattar förvaltning av laddstolpar kan föreningen ansöka om omprövning hos Lantmäteriet. Så här står det på Lantmäteriets hemsida:

"För att ändra anläggningsbeslutet till att även omfatta andra ändamål, till exempel laddstolpar, finns flera krav som ska vara uppfyllda.

För omprövning krävs:

- *Att förhållandena har ändrats väsentligt sedan det tidigare beslutet togs.*

- *Att i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut.*
- *Det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning.*

Om villkoren för omprövning är uppfyllda blir nästa steg att pröva om den önskade ändringen är förenlig med övriga villkor i anläggningslagen.

Omprövningen kostar

En ansökan om omprövningen medför en kostnad som är svår att uppskatta på förhand, eftersom den beror på hur mycket arbete som krävs. Det beror i sin tur bland annat på:

- *Om det finns stöd i detaljplan för åtgärden eller om tillåtligheten måste utredas.*
- *Om det finns några äldre beslut som måste omprövas och hur stort behov av tolkning de ger upphov till.*
- *Hur många fastigheter som berörs och om det på förhand är klart eller måste utredas.*
- *Huruvida fastighetsägarna är överens eller inte, och om mark som behöver tas i anspråk behöver värderas.*

När prövningen är klar fattas ett anläggningsbeslut som gäller fram till dess att anläggningen upphör eller omprövas.”

Enligt den statliga utredningen ”Mindre aktörer i energilandskapet – förslag med effekt” SOU 2018:76 är en snabb elektrifiering av transportsektorn en viktig förutsättning för att klimatmålen ska nås. Enligt utredningen är nuvarande utbyggnadstakt inte tillräcklig. Förutsättningarna för att kunna ladda nära hemmet behöver snabbt förbättras. Vad gäller laddinfrastruktur i parkeringar som förvaltas av samfälligheter uttalas i utredningen att mycket talar för att en samfällighetsförening inte bör anordna laddanordningar utan att det står i ett anläggningsbeslut att den typen av anordning ska finnas.

Enligt utredningen kan ytterligare insatser behöva genomföras för att de därmed behövliga förrättningskostnaderna för att möjliggöra laddinfrastruktur ska kunna hållas på en så låg nivå som möjligt för samfälligheterna. Utredningen skriver att Lantmäteriet disponerar ett särskilt statligt bidrag för förrättningar i samband med så kallade omarronderingar i Dalarna. Omarrondering innebär att fastighetsindelningen ändras i ägosplittrade områden så att större sammanhängande fastigheter bildas. Mindre skiften samlas till större. På så vis kan ett effektivare jord- och skogsbruk bedrivas. För närvarande pågår omarronderingar i Dalarna där fortfarande en

tredjedel av den produktiva skogsmarken är splittrad. Av allmänt intresse sker omarronderingarna i Dalarna med statliga bidrag eftersom de annars inte skulle bli av.

Brevet från justitiedepartementet hänvisar även till ett EU-direktiv¹, energieffektivitetsdirektivet, som ska säkerställa installation av infrastruktur för laddning av elfordon på parkeringsplatser med fler än tio platser. Boverket har fått i uppdrag att föreslå hur svenska byggregler bör kompletteras för att uppfylla direktivet.

I sin redovisning av uppdraget (Nya krav på laddinfrastruktur, rapport 2019:15) föreslår Boverket bestämmelser i plan- och bygglagstiftning som gör det obligatoriskt att installera laddinfrastruktur i vissa bostadsbyggnader med fler än tio platser. Reglerna föreslås gälla vid nybyggnation eller större ombyggnader, vilket följer kraven i direktivet.

Boverket konstaterar att energieffektivitetsdirektivet inte innebär krav på installation av laddinfrastruktur i befintlig bebyggelse. Dock framgår det av artikel 8.7 att medlemsstaterna ska föreskriva åtgärder för att förenkla utbyggnaden av laddningspunkter i nya och befintliga bostadshus och byggnader som inte är avsedda för bostäder och ta itu med eventuella hinder som grundar sig på regelverk, bland annat tillstånds- och godkännandeförfaranden, utan att det påverkar medlemsstaternas förmögenhetsrätt och hyreslagstiftning. Boverket tolkar direktivet som att medlemsstaterna ska lämna upplysningar om åtgärder som kan genomföras för att förenkla utbyggnaden av laddningspunkter i nya och befintliga byggnader där andra regler sätter upp hinder. Boverket konstaterar även att möjlighet till hemmaladdning är många gånger avgörande för att ett konventionellt fordon ska kunna ersättas med ett laddbart och det är därför viktigt att utrusta parkeringsplatser vid bostäder och verksamheter med laddmöjligheter. Att det finns olika tolkningar av om laddinfrastruktur kan anses ingå i en parkeringsanläggnings ändamål tas upp under avsnittet om hinder som kan motverka en sådan utbyggnad. Boverket föreslår en uppföljande utredning om några år som tar reda på om det finns problem med att etablera laddningspunkter på gemensamhetsanläggningar och om det i så fall krävs ändringar i regelverk.

¹ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 av den 30 maj 2018 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Miljö- och hälsoskyddsnämndens brev från januari 2018 har givit resultat. Enligt svaret från justitiedepartementet går det att inkludera laddning i en samfällighet och Lantmäteriet informerar nu om rättsläget på sin hemsida. Det är ett stort steg framåt jämfört med hur det var innan brevet skrevs. Enligt förvaltningen kvarstår dock oklarheter som försvårar för en frivillig utbyggnad av laddinfrastruktur i anslutning till bostäder vars parkeringsplatser förvaltas av en samfällighetsförening.

Vad som ska anses ingå i ändamålet med en anläggning enligt anläggningslagen får tolkas bland annat utifrån teknisk utveckling och vid tidpunkten gällande efterfrågan på tekniska lösningar. Som ett led i införandet av energieffektiviseringsdirektivet har Boverket numera föreslagit bestämmelser i plan- och bygglagstiftningen för obligatorisk installation av laddinfrastruktur för parkeringsplatser vid bostäder. Kraven föreslås gälla för uppvärmda byggnader med fler än tio platser och vid nybyggnad eller större ombyggnad. I fall befintliga parkeringsplatser som omfattas av de föreslagna kraven genomgår större ombyggnationer kommer det således att vara obligatoriskt att installera viss laddinfrastruktur. Om parkeringsplatserna ingår i en gemensamhetsanläggning får plan- och bygglagstiftningens krav därför rimligen anses innebära att laddinfrastruktur också ingår i ändamålet med anläggningen.

Förvaltningen anser att det utöver det vore önskvärt att mot bakgrund av samhällsutvecklingen numera betrakta laddinfrastruktur som en del av ändamålet med alla gemensamhetsanläggningar för förvaltning av parkeringsplatser i anslutning till bostäder. Det skulle därmed vara möjligt för samfällighetsföreningar att installera laddinfrastruktur efter ett stämmobeslut och utan att behöva ansöka om omprövning hos Lantmäteriet. Frågan har dock inte klargjorts ytterligare vare sig genom lagstiftning eller praxis.

Att detta inte klargjorts utgör enligt förvaltningen i sig ett onödigt hinder för en frivillig utbyggnad av laddinfrastruktur i anslutning till bostäder. Det oklara rättsläget kan fördyra för samfälligheterna. För att inte göra fel och riskera hamna i en domstolsprocess med ansvar för motpartens rättegångskostnader eller tvingas in i dyra lantmåteriförrättningar kommer många samfälligheter att avvakta med installation av laddutrustning istället för att avgöra frågan genom ett stämmobeslut. En ny förrättning för att få bygga laddinfrastruktur innebär i sig merkostnader utöver själva

installationskostnaden. Dessutom riskerar samfällighetsföreningen även i det fallet en tidskrävande överprövningsprocess i domstol. Detta sammantaget bidrar till att samfällighetsföreningar i större utsträckning avstår från att installera laddinfrastruktur.

Vikten av att laddinfrastruktur installeras vid bostäder för att elektrifieringen av transportsektorn ska kunna genomföras betonas såväl i ovan nämnda statliga utredning som av Boverket och stämmer väl överens med vad förvaltningen erfar genom sina kontakter med berörda aktörer. Förvaltningen erfar också att nuvarande regelverk och oklarheter är ett faktiskt hinder för samfällighetsföreningar som annars vill överväga installation av laddinfrastruktur. Om och när praxis som klargör om laddinfrastruktur får installeras efter ett stämmobeslut kan tänkas finnas kan inte förutses. Förvaltningen anser därför att det är angeläget att möjliga åtgärder för att undanröja hindren utreds, lämpligast i anslutning till implementering av energieffektiviseringsdirektivet, särskilt artikel 8.7.

Utredningen bör enligt förvaltningen undersöka möjligheten att genom lagtext klargöra under vilka förutsättningar installation av laddinfrastruktur alltid får anses ingå i ändamålet med anläggningar för parkeringsplatser i anslutning till bostäder. Ifall installation av laddinfrastruktur enligt regeringens bedömning istället i nuläget bör kräva ett särskilt omnämnande i förrättningsbeslut bör problemet med förrättningskostnaderna som en sådan omprövning förutsätter lösas. Regeringen bör utreda möjligheterna att bekosta förrättningskostnader för denna typ av justeringar på samma sätt som förrättningskostnaderna vid omarrondering i Dalarna. Även möjligheterna att erbjuda snabbare handläggning hos lantmäterimyndigheterna och genomföra dessa i förenklad form bör undersökas.

Ärendets beredning

Förvaltningen har vid ärendets beredning samrått med den kommunala lantmäterienheten på stadsbyggnadskontoret.

SLUT

Bilagor

1. Justitiedepartementet: Svar på skrivelse från Stockholms stads miljö- och hälsoskyddsnämnd (dnr 2016-007856), 2019-04-30.