

Justitiedepartementet
Miljö- och energidepartementet
Näringsdepartementet
Utredningen om hinder för
energieffektivisering, småskalig
elproduktion och lagring för mindre
aktörer, M 2017:04

Frågan om samfälligheter och laddmöjligheter för laddbara fordon

Miljö- och hälsoskydds nämnden har uppmärksammat att det finns juridiska otydligheter gällande hur samfälligheter kan/ska agera för att korrekt reglera laddplatser inom samfälligheten. Problemet består i att det eventuellt behövs en ny kostsam lantmäteri-förrättning och att lantmäteriverket dessutom anser att laddmöjligheter överhuvudtaget inte kan ingå i samfälligheter. Enligt lantmäteriverket är laddutrustning inte av väsentlig och stadigvarande betydelse för fastigheten. Endast ändamål av stadigvarande betydelse får enligt anläggningslagen ingå i en samfällighet.

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

En förutsättning för att en gemensamhetsanläggning ska få inrättas är att den tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för de anslutna fastigheterna (1 § AnL). Huruvida laddstolpar uppfyller kraven för att kunna utgöra en gemensamhetsanläggning är inte fastställt. Lantmäteriverket i Gävle har vid upprepade telefonsamtal sagt att de inte anser att ladduttag är av stadigvarande betydelse för en fastighet men de medger samtidigt att det är en gråzon. Motorvärmaruttag är däremot sedan länge vanligt i samfällighetsföreningar och anses vara av stadigvarande betydelse. I ett motorvärmaruttag kan man ladda en elbil men rekommendationer från Elsäkerhetsverket och Energimyndigheten säger att detta endast bör ske i undantagsfall. Istället bör mer robusta ladduttag användas. Det vore därför önskvärt med ett förtydligande kring detta så att det klart att det går att inkludera laddutrustning i en gemensamhetsanläggning. Detta är särskilt angeläget vid bildande av nya gemensamhetsanläggningar.

När något förändras i gemensamhetsanläggningen, t ex om laddningsstolpar ska ingå i det gemensamma förvaltningsobjektet, bör det kunna gå att göra en omprövning av det beslut lantmäterimyndigheten tog vid bildandet. Omprövningsproceduren kan

bli utdragen och kostsam om det är många delägare. Alla medlemmar/delägare kanske inte är ense om att utöka gemensamhetsanläggningen med laddningsstolpar. Detta kan försena och fördyra arbetet med laddutrustning. Är alla delägare överens bör processen kunna gå smidigt. Det är de berörda fastighetsägarna (i förekommande fall samfällighetsföreningen) som betalar kostnaden för ändringen.

För ett antal år sedan gjordes inom Stockholms stad många omprövningar av gemensamhetsanläggningar när förutsättningarna för avfallshantering ändrades på grund av arbetsmiljölagen. Lantmäteriet lyfte då, efter ansökan från samfälligheten, in gemensam avfallshantering i många gemensamhetsanläggningar som inte hade det sedan tidigare (de hade haft avfallshämtningen enskilt tidigare). Det bedömdes vara av stadigvarande betydelse att avfall hanterades gemensamt då annan lagstiftning ändrats vilket fått konsekvenser för hanteringen. Om laddmöjligheter för fordon är av samma stadigvarande betydelse som avfallshämtning, finns det i dagsläget inget svar på.

En samfällighetsförening kan eventuellt också välja att inte göra en omprövning av gemensamhetsanläggningen, trots att de utökar med laddutrustning. Det skulle kunna betraktas som att laddutrustningen ingår i den anläggning som redan finns. Föreningen bör då minst ha ett stämmobeslut på förändringen och vara på det klara med att de inte har ett myndighetsbeslut på förändringen. Det kan i förlängningen leda till att om någon delägare ifrågasätter att laddutrustning ingår, och inte vill betala för dessa, kan föreningen få svårt att få in avgifter. Finns det motorvärmare idag som har specificerats i anläggningsbeslutet och ingår i anläggningen, kan det betraktas som en förvaltningsfråga vad uttagen får användas till (alltså en fråga för samfällighetsföreningen att besluta om). Föreningen kan alltså själva besluta om/hur ladduttagen får användas och om det ska vara kopplat till en avgift att använda uttagen för laddning. Tvärtom kan dessutom föreningen besluta att uttagen inte får användas för att ladda bilar (motorvärmarruttag med vanliga jordade uttag är inte lämpliga för att permanent ladda elbilar). För att hantera frågan på bästa sätt är det bra att ta frågan till ett stämmobeslut. Det är idag inte klarlagt om detta är juridiskt korrekt eller inte.

Hur samfällighetsföreningar ska hantera frågan om laddning är en gråzon, vilket beskrivits ovan och kan sammanfattas enligt följande:

- 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 anes vara av stadigvarande betydelse och kan ske enligt båda nedanstående sätt:
 - a) En omprövning av beslutet eller möjlighet till et 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.

Det vore önskvärt med klarhet och förtydligande gällande dessa frågor så att en samfällighetsförening enkelt och lätt kan anordna laddning för laddbara fordon utan fördyrande formalia och anpassa sin förvaltning till utvecklingen på fordonsmarknaden.

På uppdrag av miljö- och hälsoskyddsnämnden i Stockholm

Med vänlig hälsning

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef