

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Diarienumr.: Ju2025/01361

REMISSYTTRANDE ÖVER PROMEMORIAN RÄTT ATT INSTALLERA LADDPUNKT HEMMA (DS 2025:13)

HSB Riksförbund tackar för möjligheten att svara på rubricerad remiss.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med över 670 000 medlemmar och 4 000 bostadsrättsföreningar. I över 100 år har HSB verkat för det goda boendet där vinsten går tillbaka till byggandet och förvaltningen av bostadsrättsföreningar.

HSB har alltid haft ambitionen att påverka samhällsutvecklingen i rätt riktning. Därför är våra klimatmål ambitiösa och HSBs nettoutsläpp ska vara noll i hela värdekedjan senast år 2040. För att säkerställa att våra klimatmål går hand i hand med vetenskapen har de antagits i enlighet med Science based target initiative.

BAKGRUND

Promemorian tar sin utgångspunkt i det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) och föreslår hur bestämmelserna i artikel 14.8 andra och tredje meningen i EPBD ska genomföras i Sverige. Artikelns lydelse:

Medlemsstaterna ska undanröja hinder för installation av laddningspunkter i bostadsbyggnader med parkeringsplatser, särskilt kravet på att få tillstånd från hyresvärden eller delägare för en privat laddningspunkt för eget bruk. En begäran från hyresgäster eller delägare om tillåtelse att installera laddinfrastruktur på en parkeringsplats får nekas endast om det finns allvarliga och berättigade skäl till detta.

HSBS SYNPUNKTER

Utbyggnaden av infrastruktur för laddning av elfordon är en viktig del i en nödvändig omställning av samhället. Men med förslagen i promemorian riskerar boende att få sämre förutsättningar att få tillgång till laddning och förslagen riskerar att vara kontraproduktiva när det gäller möjligheter att ladda elfordon. Promemorians förslag innebär en överimplementering av direktivet som inte tillför någon nytta för samhället och inte är ändamålsenligt. Tvärtom så hindrar förslagen kollektiva och delade lösningar för laddning och innebär orimliga kostnader för fastighetsägare. HSB avstyrker därmed de förslag i utredningen som går längre än direktivet. I stället för att som i promemorian fokusera på enskilda laddpunkter kan kollektiva lösningar som kan användas av flera boende vara mer kostnadseffektiva och miljövänliga. Utredningens förslag försämrar förutsättningarna för sådana lösningar. Direktivets syfte att tillgängliggöra laddning nära hemmet kan främjas på fler sätt än genom de förslag till ny lagstiftning som utredningen tagit fram. Direktivets syfte bör kunna levas upp till på sätt som är mindre ingripande. HSB ser negativt på att det med utredningens förslag införs en ny typ av sakrätt, där nyttjanderättshavare får rätt att nyttja delar av fastigheten som inte ingår i deras upplåtelse. Det går att ifrågasätta om förslagen är förenliga med 2 kap. 15 § i regeringsformen. Dessutom tycks det inte av utredaren föreslås någon ersättning till upplåtaren för den nya ytan som föreslås kunna upplåtas.

Förutom att innebära en inskränkning av fastighetsägarens äganderätt så försvårar förslagen integreringen av laddinfrastruktur med fastighetens övriga energisystem. Att installera laddningspunkter, vilka kräver stark strömstyrka, inverkar på fastighetens övriga elsystem och hur det är dimensionerat. Felaktiga installationer kan ställa till stora skador. Även frågan om lastbalansering kräver att det finns en helhetssyn och helhetsansvar för fastighetens elanvändning och utrustning. Det är därför inte lämpligt att någon annan än fastighetsägaren får bestämmanderätt över elsystemet.

HSB avstyrker förslagen som rör parkeringsplatser utomhus, då de innebär en överimplementering av direktivet. När det gäller parkeringsplatser inomhus avstyrker HSB de delar som inte krävs enligt direktivet. HSB anser att det finns bättre sätt att öka möjligheterna till laddning av elfordon än det som nu föreslås. För samfällighetsföreningar kan det tillkomma en hög kostnad för lantmäteriförrättning.

I konsekvensanalysen bedöms förslagen få ett litet genomslag i praktiken, då endast ett mindre antal boende kommer ha möjlighet att installera en laddningspunkt för eget bruk. Därmed är inte förslagen bärande delar i den gröna omställningen, men innebär en inskränkning i äganderätten utan någon samhällsmässig nytta och kommer medföra en administrativ börda för fastighetsägare med hantering av ansökningar, debitering av el, momsredovisning och tvister kring installation. Fastighetsägaren löper också risk att få bekosta inventeringar och utredningar till ingen nytta för andra än möjligtvis den enskilde boende som ansökt om rätten att få installera laddpunkt. Det finns även en risk för en ökad mängd ärenden i hyres- och arrendenämnderna.

HSB avstyrker vidare förslaget om upplåtarens skyldighet att ge den boende digital tillgång till upplåtarens system. Det är tveksamt hur detta ska kunna ske på ett säkert sätt med hänsyn taget till exempelvis dataskydd.

HSB anser att det vid den fortsatta beredningen bör förtydligas att en begäran om installation om laddplats får nekas om den sökande kan erbjudas en annan plats med laddningsmöjlighet eller att en installation är planerad som kommer innebära en möjlighet till laddning. Dessutom

bör den rätt till laddning som direktivet tar syfta på, kunna utformas så att även kollektiva lösningar för elbilsladdning kan vara möjliga och att detta tydliggörs i lagtexten. Det bör även tydliggöras som ett skäl för fastighetsägaren att kunna neka en begäran från en boende om att installera en plats helt för eget bruk, ifall det redan finns eller planeras införas kollektiva lösningar för laddning av elbilar.

När det gäller ersättning föreslås av utredningen att den boende ska stå för alla kostnader för laddningspunkten, samt att en skälig fast avgift för upplåtarens administration ska kunna utgå. Denna fasta avgift ska anges i samband med att tillstånd för installationen meddelas. HSB anser att denna avgift bör kunna ändras i takt med att upplåtarens kostnader förändras, samt att det tydliggörs att fastighetsägaren har rätt att ställa villkor som utrustningen bör uppfylla för att tillstånd ska kunna ges. Det kan exempelvis behöva installeras fördelningssystem med en total effektbegränsning och den kostnaden behöver i så fall fördelas på de som har laddpunkter, vilket kan behöva ske i efterhand. Dessutom finns ytterligare komplicerande faktorer när det gäller kostnaderna för elanvändningen. Effektagiften för elanvändningen i fastigheten kan påverkas av när de boende som har laddpunkt använder elen för laddning av sitt fordon. Ett ökat effekttuttag kan innebära att el-serviser måste säkras upp och kan kräva en utökning av inkommande servis till byggnaderna. Detta kan i sin tur nekas av elnätsbolaget om det inte finns kapacitet i elnätet. Därmed behöver även denna aspekt förtydligas som ett skäl för att kunna neka en begäran.

HSB anser även att det bör förtydligas i lagstiftningen att upplåtaren/fastighetsägaren ska få ersättning för återställande när upplåtelsen av parkeringsplatsen upphör och den boende tar bort sin utrustning, alternativt att nyttjanderättshavaren ska återställa de ingrepp som skett. Detta bör alltså ske på den boendes bekostnad. Det samma gäller eventuella oförutsedda kostnader som kan uppstå om den boende inte fullgör sina förpliktelser, till exempel om underhåll eller betalning, där fastighetsägaren kan drabbas av kostnad för återställande eller indrivning.

Johan Nyhus, förbundsordförande

HSB Riksförbund