

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

DATUM 2025-09-29

DIARIENUMMER LM2025/072395

MOTTAGARENS DIARIENUMMER JU2025/01361

Yttrande över promemorian *Rätt att installera laddpunkt hemma (Ds 2025:13)*

Sammanfattning

- Lantmäteriet delar utredningens bedömning att befintliga regelverk inte tillförsäkrar hyresgäster och delägare rätt att få installera laddinfrastruktur för elfordon hemma (4.1.3).
- Lantmäteriet delar i huvudsak utredningens bedömning av vilka som borde träffas av det reviderade direktivet (4.2). Utredningens förslag exkluderar emellertid sådana boende i hyresbostadsfastigheter eller bostadsrättsföreningar som har parkering i en gemensamhetsanläggning och Lantmäteriet saknar utredningens överväganden gällande detta.
- Lantmäteriet avstyrker utredningens förslag att placera bestämmelserna om rätt att installera laddningspunkt i lagen om förvaltning av samfälligheter (5.5). Bestämmelserna bör i stället placeras i anläggningslagen.
- Lantmäteriet delar utredningens bedömning att reglerna i anläggningslagen erbjuder en fullgod avgränsning beträffande sambandet mellan fastigheten och parkeringsplatsen (5.5.4.2).
- Lantmäteriet tillstyrker utredningens förslag om vad som ska utgöra skäl att neka installation av laddningspunkt, men saknar närmare överväganden gällande egendomsskyddet för ägaren av belastad fastighet (5.8).
- Lantmäteriet tillstyrker att medlemmens begäran om installation av laddningspunkt ska hanteras av stämman (5.11.2) under de förutsättningar som utredningen föreslår (5.11.3).
- Lantmäteriet tillstyrker förslaget att ett tillstånd att installera en laddningspunkt ska kunna förenas med villkor (5.11.4). Lantmäteriet saknar dock närmare överväganden gällande hur ägaren av belastad fastighet påverkas och eventuellt ska kunna påverka utformningen av sådana villkor.
- Lantmäteriet tillstyrker förslaget att laddningspunkten ska bli en del av gemensamhetsanläggningen, men anser att den lagtekniska

lösningen för att åstadkomma detta är mindre lämplig och föreslår därför vissa justeringar (5.11.5).

- Om bestämmelserna om rätten att installera laddningspunkt placerats i anläggningslagen anser Lantmäteriet att något undantag från ändamålsbestämmelsen i 18 § lagen om förvaltning av samfälligheter inte torde behövas (5.11.6).
- Lantmäteriet tillstyrker utredningens förslag att införande av bruksavgifter ska kunna ske genom stämmobeslut (5.11.7).
- Lantmäteriet tillstyrker förslaget att kravet på kvalificerad majoritet för att ändra andelstal kan undantas i det fall som utredningen föreslår (5.11.8).
- Lantmäteriet instämmer i behovet av att göra avsteg från ersättningsbestämmelserna i de fall som utredningen föreslår (5.11.9). Behovet borde dock tillgodoses genom de förslag som lämnats i Ds 2025:16.

Lantmäteriets ståndpunkter och skälen för dem redovisas i detalj nedan. Rubriker och numrering motsvarar betänkandets disposition.

4.1.3 Varför behövs en rätt för boende att begära samtycke eller tillstånd? (s. 46 ff.)

Lantmäteriet delar utredningens bedömning att befintliga regelverk inte tillförsäkrar hyresgäster och delägare rätt att få installera laddinfrastruktur för elfordon hemma, av de skäl som utredningen redovisar.

4.2 Rätt att begära tillstånd för att installera laddningspunkt enligt art. 14.8 EPBD (s. 49 ff.)

Av den redovisade bedömningen och författningsförslaget framgår att det reviderade direktivet ska anses omfatta dels ägarna till både ägarlägenhetsfastigheter och fastigheter med enfamiljshus som har sin parkering i en gemensamhetsanläggning, dels hyresgäster och bostadsrättshavare som har sin parkering inom hyresvärden eller bostadsrättsföreningens fastighet.

Lantmäteriet delar i huvudsak utredningens bedömning av vilka som borde träffas av det reviderade direktivet. Utredningens förslag exkluderar emellertid sådana boende i hyresbostadsfastigheter eller bostadsrättsföreningar som har parkering i en gemensamhetsanläggning.¹

Baserat på uppgifter i fastighetsregistret finns det ungefär 6 342 fastigheter som har hyres- eller bostadsrätter på sig och har del i gemensamhetsanläggning vars ändamål är parkering och/eller garage.² Det

¹ Om flera hyresrättsfastigheter har en gemensam parkering ordnad i en gemensamhetsanläggning (se nästa not) torde parkeringen vara ämnad för hyresgästerna och i många fall ligga på någon av de deltagande fastigheterna. Det betyder att hyresgästerna i just den fastigheten, men inte i de övriga fastigheterna, potentiellt sett omfattas av ordalydelsen i de föreslagna bestämmelserna i 12 kap. 24 b jordabalken. Att parkeringen är upplåten för gemensamhetsanläggningen torde dock utgöra sådant allvarligt och berättigat skäl för hyresvärden att motsätta sig installationen, jfr s. 117.

² Av de 6 342 fastigheterna har 3 551 fastigheter bostadsrätter på sig, och 2 791 fastigheter har hyresrätter (bostäder) på sig. Siffrorna bygger på uppgifter från fastighetsregistret den 22 juli 2025. Observera att siffrorna avser antalet *fastigheter*. Antalet bostadsrättshavare och hyresgäster är således mycket större.

kan till exempel vara flera bostadsrättsföreningar som har en gemensam parkering, eller flera hyreshusfastigheter som ägs av samma hyresvärd och har gemensam parkering. Även en sådan parkering måste rimligtvis anses vara knuten till bostadsbyggnaden, jfr resonemanget i avsnitt 4.2.3.3 och 5.5.4.2 i promemorian. Bostadsrättsföreningen har förvisso inte ensam rådighet över en sådan parkering, men en medlem i bostadsrättsföreningen har möjlighet att påverka bostadsrättsföreningen, som i sin tur torde ha ett betydande inflytande i den förvaltande samfällighetsföreningen och därmed över parkeringsplatsen, jfr avsnitt 4.2.2.3 i promemorian. Om det är frågan om flera hyreshusfastigheter som har en gemensam parkering och ägs av samma hyresvärd torde många, om inte alla, argument som talar för att inkludera bostadshyresgäster i övrigt också vara tillämpliga.

Lantmäteriet har inte möjlighet att inom ramen för detta remissvar genomföra någon närmare analys av om sådana bostadsrättshavare eller hyresgäster borde omfattas av EPBD och hur de lagtekniska lösningarna i så fall skulle utformas. Givet antalet sådana bostadsrättshavare och hyresgäster, och de stora likheterna mellan dem och de bostadsrättshavare och hyresgäster som omfattas av förslaget, anser Lantmäteriet att det är en brist att utredningen inte gjort någon sådan analys. Jfr även avsnitt 5.2 i promemorian.

5.5 Genomförande av direktivet i svensk rätt (s. 83 ff.)

Utredningen menar att rättsförhållandet mellan ägarna av de deltagande fastigheterna regleras främst genom lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL, och inte genom anläggningslagen (1973:1149), AL. Detta, menar utredningen, innebär att reglerna om rätt att installera laddningspunkt på en gemensamhetsanläggning bör föras in i SFL (s. 86). Lantmäteriet delar inte utredningens uppfattning av följande skäl.

För det första binds ägarna av de deltagande fastigheterna till varandra av lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut. Genom anläggningsbeslutet fastställs vilka anläggningar som ägarna till de deltagande fastigheterna ska sköta tillsammans, vilket utrymme som upplåts för dem, och om anläggningen inte redan är uppförd, hur utförandet ska ske.³ I anläggningsbeslutet⁴ bestäms även hur kostnaderna för anläggningens utförande och drift ska fördelas. Alla dessa frågor regleras i AL. I samtliga fall då dessa rättsförhållanden ska ändras – även då det endast är frågan om de interna förhållandena mellan ägarna av de deltagande fastigheterna⁵ – tillämpas AL.

SFL innehåller förvaltningsregler för både gemensamhetsanläggningar och andra samfälligheter.⁶ Förvaltningen utgår dock från de rättsförhållanden som fastställts i anläggningsbeslutet och måste alltid hålla sig inom de ramar som detta beslut ställt upp. Det finns inga möjligheter att med stöd av SFL rubba vad som bestämts i anläggningsbeslutet. Det är inte ovanligt att en

³ Se 24 § AL.

⁴ Kostnadsfördelningen kan också avgöras i ett separat beslut, se 24 § tredje stycket AL jfr prop. 1973:160 s. 594.

⁵ Se 24 a, 43, 43 a §§ AL.

⁶ 1 § SFL.

och samma samfällighetsförening har flera förvaltningsobjekt. Det kan till exempel vara flera olika gemensamhetsanläggningar⁷, eller en gemensamhetsanläggning och en marksamfällighet. SFL reglerar *formerna* för det kollektiva beslutsfattandet, men innehåller i princip inte några närmare bestämmelser om något enskilt förvaltningsobjekt. Även de mest grundläggande förutsättningarna för det kollektiva beslutsfattandet – andelstalen⁸ – hör till förvaltningsobjektet, och inte samfällighetsföreningen.⁹ Mot denna bakgrund framstår det som oegentligt att säga att rättsförhållandet mellan ägarna av de deltagande fastigheterna regleras främst genom SFL.

Att införa särskilda regler som möjliggör materiella ändringar i ett förvaltningsobjekt i det regelverk som annars styr formerna för förvaltningen som sådan framstår därför som både omständligt och olämpligt. Eftersom avsikten med de aktuella förslagen är att modifiera gemensamhetsanläggningens omfattning, i praktiken att ändra anläggningsbeslutets innehåll, jfr avsnitt 5.11.5 i promemorian, talar systematiken i berörda regelverk för att bestämmelserna förs in i AL.

För det andra så är installationen av laddinfrastruktur principiellt sett inte enbart en fråga mellan ägarna av de deltagande fastigheterna, utan även mellan de deltagande fastigheterna (anläggningssamfälligheten)¹⁰ och ägaren till den belastade fastigheten – alltså den fastighet på vilken gemensamhetsanläggningen ligger.¹¹ Upplåtelsens omfattning, och därmed vilka ingrepp och typ av verksamhet som den eller de belastade fastigheterna ska tåla regleras i anläggningsbeslutet. Utökade befogenheter för anläggningssamfälligheten kräver omprövning av det gällande anläggningsbeslutet och aktualiserar frågan om ersättning till ägaren av belastad fastighet.¹² Utbyggnaden av laddinfrastruktur sker därför antingen inom ramen för den befintliga upplåtelsen eller är en utvidgning av den. Alla frågor rörande upplåtelsen regleras i AL. Systematiken i berörda regelverk talar således även av dessa skäl för att förslagen införs i AL. Se även avsnitt 5.8 nedan.

Lantmäteriet anser sammanfattningsvis att systematiken i de regelverk som berörs talar för att reglerna i fråga bör föras in AL (jfr s. 37 och 48 f.). Att de föreslagna reglerna innehåller krav på att gemensamhetsanläggningen har en viss förvaltningsform för att kunna tillämpas, och förutsätter hantering på stämma föranleder ingen annan bedömning, jfr 24 a, 43 a och 50 a §§ AL.

⁷ Anledningen till en sådan ordning i vissa fall är önskvärd är flera. Ibland handlar det om att minska administrationsbördan, så för att slippa behöva tillsätta flera olika styrelser och förvaltningsapparater kan en befintlig samfällighetsförening ta hand om förvaltningen av flera olika gemensamhetsanläggningar även om dessa inte har något direkt samband med varandra. I andra fall handlar det om att de olika gemensamhetsanläggningarna har delvis olika delägarkretsar eller andelstalsfördelning, men berör i huvudsak samma delägarkrets eller geografiska område. En gemensamhetsanläggning kan t.ex. avse en huvudväg, och den andra gemensamhetsanläggningen en anslutande stickväg.

⁸ Som i många fall utgör röstetal för medlemmarna, se 49 § SFL.

⁹ Ifall frågan om andelstal inte har reglerats vid samfällighetens bildande eller vid senare fastighetsbildnings- eller anläggningsförrättning och om inte viss fördelningsgrund ändå kan anses gälla, får delägarna anses ha lika stora andelar i samfälligheten, se prop. 1973:160 s. 406 och 415. Det finns inga andelstal i samfällighetsföreningen som sådan.

¹⁰ 14 § SFL.

¹¹ Denna fastighet kan naturligtvis även delta i gemensamhetsanläggningen, men så behöver inte vara fallet. Även om den belastade fastigheten även deltar i gemensamhetsanläggningen så är upplåtelsen en fråga som är helt skild från fastighetens ev. deltagande i gemensamhetsanläggningen.

¹² Se 35 § AL.

5.5.4.2 Sambandet mellan bostadsbyggnad och parkeringsplats regleras genom anläggningslagen – inget ytterligare krav behövs (s. 101 f.)

Lantmäteriet delar utredningens bedömning att reglerna i AL erbjuder en fullgod avgränsning beträffande sambandet mellan fastigheten och parkeringsplatsen (s. 102).

5.8 Allvarliga och berättigade skäl att neka den boende att installera (s. 115 ff.)

Lantmäteriet tillstyrker utredningens förslag, men anser samtidigt att analysen som ligger till grund för förslaget är ofullständigt i vissa hänseenden.

Av promemorian framgår att utredningen med ”upplåtaren” avser den som upplåtit lägenhetsarrende, hyresrätt eller bostadsrätt, jfr avsnitt 5.10.5 och 5.10.6 i promemorian. Den som upplåter utrymme för gemensamhetsanläggningen behandlas dock inte i promemorian. Det framstår enligt Lantmäteriets uppfattning som motsättningsfullt att fastighetsägarens äganderätt hindrar installationen av laddningspunkter (avsnitt 4.1.3 och 5.1 i promemorian) men att dennes rätt inte behandlas när förslagen utformas.

Upplåtelsen av utrymme för en gemensamhetsanläggning är att jämställa med servitut.¹³ Upplåtelsen påverkar således inte äganderätten till befintliga anläggningar inom det upplåtna utrymmet.¹⁴ Detta innebär att om en gemensamhetsanläggning inrättas för ett befintligt garage eller parkering övergår äganderätten till de fysiska anläggningarna inte till de deltagande fastigheterna med mindre än att lantmäterimyndigheten fattar ett särskilt beslut om detta.¹⁵ Om gemensamhetsanläggning i stället inrättas för garage eller parkering som ännu inte är uppfört kommer de fysiska anläggningarna, när de uppförts, att tillhöra de deltagande fastigheterna och utgöra fastighetstillbehör till dem.¹⁶

Det är vanligt att de fysiska anläggningar som är upplåtna för en gemensamhetsanläggning inte ägs av fastigheterna som deltar i gemensamhetsanläggningen. Om de fysiska anläggningarna inte ägs av de deltagande fastigheterna hör de i normalfallet¹⁷ till den belastade fastigheten. Installationen av laddningspunkt är i dessa fall, åtminstone principiellt, ett ingrepp i ägaren av den belastade fastighetens äganderätt.

Oavsett vem som äger de fysiska anläggningarna så ger upplåtelsen av utrymme inte de deltagande fastigheterna obegränsad rätt att förfoga över utrymmet.¹⁸ Installation av laddningspunkt kan således även av dessa skäl

¹³ Prop. 2000/01:138 s. 31.

¹⁴ Se prop. 1973:160 s. 213 f, prop. 2000/01:138 s. 19.

¹⁵ 12 a § AL. Ägaren av den fastighet från vilken anläggningen överförs kan i så fall vara berättigad till ersättning enligt 13 § AL.

¹⁶ 2 kap. 1 § jordabalken, jfr prop. 2000/01:138 s. 31.

¹⁷ HD har lämnat prövningstillstånd i fråga om en gemensamhetsanläggning kan inrättas i lös egendom, se mål T 5127-23. MÖD är av uppfattningen att det är möjligt, se det överklagade domslutet i mål F 4847-21.

¹⁸ Prop. 1973:160 s. 202, 388 och NJA 2015 s. 939, jfr NJA 2018 s. 200.

vara ett ingrepp i ägaren av den belastade fastighetens äganderätt (jfr avsnitt 5.5 ovan).

Enligt de föreslagna reglerna har ägaren av belastad fastighet ingen rätt att framföra invändningar eller komma till tals när frågan om att installera en laddningspunkt prövas. Om rätten att installera laddningspunkten hade tillskapats genom omprövning av anläggningsbeslutet hade ägaren av den belastade fastigheten däremot varit sakägare i förrättningen och frågan om ersättning till denne blivit föremål för prövning. En motivering av denna skillnad saknas emellertid i promemorian.

Enligt förslaget blir laddningspunkten en del av gemensamhetsanläggningen först *efter* att installationen fullbordats, se avsnitt 5.11.5 nedan. Det framstår därför som tveksamt att installationen skulle kunna ske inom ramen för befintliga upplåtelser. Mot ovanstående bakgrund saknar Lantmäteriet närmare överväganden gällande egendomsskyddet för ägaren av belastad fastighet.

5.11.2 Begäran om installation ska hanteras av stämman (s. 149 f.)

Lantmäteriet tillstyrker utredningens förslag att medlemmens begäran om installation av laddningspunkt ska hanteras av föreningens stämma.

5.11.3 Medlemmen ska ha initiativrätt (s. 151 ff.)

Lantmäteriet tillstyrker utredningens förslag.

5.11.4 Tillstånd förenat med villkor (s. 153)

Lantmäteriet tillstyrker förslaget att ett tillstånd att installera en laddningspunkt ska kunna förenas med villkor.

De föreslagna bestämmelserna om installation av laddningspunkt reglerar inte inom vilken tid installationen måste ske och vad som händer om installationen drar ut på tiden eller inte fullbordas. En möjlighet att hantera dessa frågor är att föreningen ställer upp villkor för installationen. Lantmäteriets uppfattning är därför att samfällighetsföreningarna regelmässigt skulle behöva ställa upp vissa sådana villkor i samband med att de lämnar tillstånd till installationen.

Mot bakgrund av att installationen sker innan laddningspunkten blir en del av gemensamhetsanläggningen har såväl förekomsten av sådana villkor som deras utformning betydelse även för ägaren av belastad fastighet, jfr avsnitt 5.8 ovan.

5.11.5 Laddningspunkten blir samfälld egendom (s. 153 ff.)

Utredningens förslag är formulerat så att laddningspunkten ska bli samfälld för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Av motivtexten framgår även att utredningen anser att laddningspunkten ska bli en del av gemensamhetsanläggningen. Lantmäteriet tillstyrker utredningens förslag,

men anser dock att den lagtekniska lösningen för att åstadkomma detta är mindre lämplig.

Inledningsvis vill Lantmäteriet framhålla att det gemensamma ägandet av en fysisk anläggning inte samma sak som att anläggningen är en del av en gemensamhetsanläggning. Som framgår av Lantmäteriets redogörelse i avsnitt 5.8 ovan så är det tvärtom ofta så att de deltagande fastigheterna *inte* äger den fysiska anläggning som gemensamhetsanläggningen omfattar.

Utredningen har utformat den föreslagna bestämmelsen i 19 b § fjärde stycket SFL med 12 a § AL som förebild (s. 157). Syftet med 12 a § är dock inte att utöka gemensamhetsanläggningen, utan att reglera frågan om ägandet av sådana fastighetstillbehör som redan är upplåtna för en gemensamhetsanläggning.¹⁹ Den bestämmelse som utredningen föreslår är även konstruerad så att laddningspunkten blir samfällad efter att den installerats, ”En laddningspunkt som *installerats*... ska anses tillhöra och vara samfällad...”.

För att kostnaderna för laddningspunkten ska kunna regleras genom andelstalen i gemensamhetsanläggningen är det en förutsättning att laddningspunkten också ingår i gemensamhetsanläggningen. Ett sätt att förtydliga att förvaltningsobjektet, det vill säga gemensamhetsanläggningen, utvidgas genom installationen av laddningspunkten är att den föreslagna bestämmelsen, 19 b § SFL, tas in i AL. Eftersom förvaltningsobjektet regleras i AL och förvaltningsorganisationen i SFL skulle en sådan ordning stämma bättre överens med systematiken i de regelverk som berörs. Ytterligare ett sätt är att i bestämmelsen uttryckligen ange att en laddningspunkt som installerats ingår i gemensamhetsanläggningen och ska anses tillhöra och vara samfällad för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Även med en sådan ändring leder den föreslagna formuleringen dock till att beslut om att ändra kostnadsfördelningen med anledning av laddningspunkten inte kan fattas samtidigt som beslutet att tillåta installation av laddningspunkten (jfr s. 162, 166 och 223). Detta eftersom beslutet om att tillåta installationen fattas *innan* installationen påbörjas och laddningspunkten blir en del av gemensamhetsanläggningen först *efter* att installationen fullbordats.

För att beslut om att tillåta installationen ska kunna fattas samtidigt som ett beslut om kostnadsfördelningen skulle laddningspunkten redan från start behöva ingå i gemensamhetsanläggningen. Detta skulle dock även innebära att ansvaret för att utföra laddningspunkten faller på samfällighetsföreningen, vilket inte synes vara förenligt med vad utredningen vill uppnå (s. 106, 113–116 och 149).²⁰

¹⁹ Se bestämmelsens ordalydelse, ”Lantmäterimyndigheten får besluta att sådana byggnader eller andra anläggningar, som enligt 2 kap. 1 § jordabalken hör till en fastighet *och ingår i gemensamhetsanläggningen*, skall överföras [...]”, se även prop. 2000/01:138 s. 32.

²⁰ En sådan ordning aktualiserar även frågor om utförandetid, jfr 33 och 33 a §§ AL, vilket gör det till en olämplig lösning även av det skälet.

Det finns inget hinder mot att ett beslut om kostnadsfördelning fattas vid ett annat, senare tillfälle än då tillstånd till installationen lämnas. Om besluten fattas vid olika tillfällen kan dock omröstningarna falla olika ut.²¹

Tillståndet till att installera laddningspunkten är enligt lagförslaget villkorat av att medlemmen står alla kostnader för utförande och drift av laddningspunkten (19 b § första stycket 1 SFL). Om laddningspunkten redan installerats och beslutet om kostnadsfördelningen inte resulterar i att den installerande medlemmen står för alla kostnader för utförande och drift är installationen enligt förslagets ordalydelse inte tillåten (jfr s. 163 och 213 f.). Utfallet av omröstningen råder den installerande medlemmen inte själv över. Lagförslaget bör därför formuleras så att villkoret är att medlemmen *åtar sig* att stå för alla kostnader för utförande och drift av laddningspunkten.

Den aktuella bestämmelsen syftar även till att reglera installationskostnaderna. Som framgår ovan sker installationen innan laddningspunkten blir en del av gemensamhetsanläggningen. Andelstalen kan inte avse redan nedlagda kostnader. Termerna utförande och drift bör därför undvikas eftersom de är definierade i AL och inte kommer att vara tillämpliga på installationskostnaderna. Bestämmelsen bör därför formuleras så att medlemmen står alla installationskostnader och åtar sig att stå alla kostnader för utförande och drift av laddningspunkten.

5.11.6 Betydelsen av det ändamål som gemensamhetsanläggningen ska tillgodose (s.159 f.)

En samfällighetsförening får, enligt 18 § SFL, inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.

Samfälligheten, i detta fall gemensamhetsanläggningen, och dess ändamål regleras i lantmäterimyndighetens anläggningsbeslut och AL. Eftersom de föreslagna bestämmelserna om rätt att installera laddningspunkt placerats i SFL är installationen inte något som följer av det ändamål som samfälligheten, det vill säga gemensamhetsanläggningen, ska tillgodose. Om bestämmelsen i stället placerats i AL, se avsnitt 5.5 ovan, torde något undantag från ändamålsbestämmelsen i 18 § SFL inte behövas. Lantmäteriet förordar således även av detta skäl att bestämmelserna införs i AL i stället för SFL.

5.11.7 Införande av bruksavgifter genom stämmobeslut (s. 160 f.)

Lantmäteriet tillstyrker utredningens förslag, och att det föreslås gälla oavsett om beslutet har samband med installationen av laddningspunkt eller inte.

²¹ Om tillståndet och kostnadsfördelningen hanteras samtidigt kan de tas in i samma beslut, eller så kan tillståndet till installationen villkoras av att kostnadsfördelningen hanteras på ett visst sätt. På så vis får medlemmen som vill bygga ut laddningspunkten ett slutgiltigt besked om installationen är möjlig *innan* hen vidtar några kostsamma installationsåtgärder.

Den proposition som föregick införandet av 43 a § AL behandlar inte uttryckligen så kallade brukningsavgifter.²² Skälen för att ge, eller förtydliga, att stämman har rätt att besluta om sådana brukningsavgifter är dock desamma som för att ändra andelstal i övrigt. Förarbetena till AL framhåller även att lantmäterimyndigheten alltid bör undersöka om det finns förutsättningar för att använda brukningsavgifter eftersom det har fördelar ur rättvisesynpunkt.²³

Om en sådan ändring genomförs bör det även klargöras om motsvarande ändring är möjlig genom en överenskommelse enligt 43 § AL eller inte. Lantmäteriet har gett uttryck för att det borde vara möjligt,²⁴ och samma uppfattning förekommer även i doktrin²⁵.

Det är dock viktigt att framhålla att ett beslut om att införa brukningsavgifter inte kan ändra på anläggningsbeslutet i övrigt. I andra fall än de som föranlett utredningens förslag²⁶ förutsätter införandet av brukningsavgifter därför att anläggningsbeslutet tillåter det som anläggningssamfälligheten behöver för att kunna beräkna avgifterna²⁷. Det går alltså inte att införa brukningsavgifter om anläggningsbeslutets utformning inte tillåter något godtagbart sätt att mäta förbrukningen, till exempel undermätare.

5.11.8 Ändring andelstal och brukningsavgifter genom stämmobeslut utan krav på kvalificerad majoritet (s. 161 ff.)

Lantmäteriet tillstyrker utredningens förslag. Kravet på två tredjedelars majoritet utformades för att utgöra ett minoritetsskydd.²⁸ Mot bakgrund av att ett villkor för installationen är att den installerande medlemmen själv ska stå för kostnaderna för laddningspunkten saknas skäl för ett sådant minoritetsskydd i aktuellt fall.

5.11.9 Undantag görs från ersättningsskyldighet vid ändring av andelstal med anledning av installation av laddningspunkt (s. 165 f.)

Som följer av redogörelsen i avsnitt 5.11.5 ovan blir laddningspunkten en del av gemensamhetsanläggningen *efter* att den installerats. Det går därför inte att reglera kostnaderna för laddningspunkten genom andelstalen i gemensamhetsanläggningen eller skapa en särskild andelstalssektion innan laddningspunkten installerats²⁹. Om andelstal ändras i syfte att den installerande medlemmen ska stå kostnader för utförande och drift av laddningspunkten är förutsättningarna således sådana att det är frågan om en

²² Prop. 2021/22:122.

²³ Prop. 1973:160 s. 216.

²⁴ Se Lantmäteriets Handbok AL, avsnitt 15.2, under rubriken Brukningsavgifter. Lantmäteriets juridiska handböcker finns tillgängliga på myndighetens webbplats: <https://www.lantmateriet.se/sv/om-lantmateriet/Rattsinformation/juridiska-handbocker/>

²⁵ Se Tommy Österberg, Samfälligheter (2013, elfte upplagan) s. 118.

²⁶ Utredningens förslag innefattar att laddningspunkten förbereds för elmätning och debitering av elkostnad.

²⁷ Om brukningsavgifter ska användas måste grunderna för beräkningen av sådana avgifter ska framgå av beslutet.

²⁸ Prop. 2021/22:122 s. 11.

²⁹ Att skapa en sektion är per definition att bestämma särskilda andelstal för olika delar av en anläggning, prop. 1973:160 s. 217–218.

befintlig laddningspunkt som omfattas av samma andelstal som resten av gemensamhetsanläggningen. Andelstaländringen kommer därför typiskt sett innebära att ersättning ska betalas enligt bestämmelserna i 37–39 §§ AL (jfr. s.166).

Samtidigt med remitteringen av den rubricerade promemorian remitteras även promemorian *Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar* (Ds 2025:16).³⁰ I Ds 2025:16 föreslås att ersättningsreglerna i 37–38 §§ AL ändras så att den ersättning som ska betalas när andelstal ändras ska vara skälig. Enligt författningskommentaren innebär ändringen att lantmäterimyndigheten ska pröva om ersättningsberäkningen leder till ett rimligt resultat med hänsyn till omständigheterna i det aktuella fallet.³¹

Den laddningspunkt som en medlem enligt förslagen i rubricerad promemoria ska få rätt att installera ska efter installationen tillfalla de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen utan ersättning. Under dessa omständigheter kan det enligt Lantmäteriets uppfattning knappast anses skäligt att samma person blir ersättningsskyldig när andelstalen ändras. Det skulle nämligen innebära att den installerande personen blir skyldig att bekosta laddningspunkten två gånger. Förslagen i Ds 2025:16 torde därför lösa det uppmärksammade problemet och är därutöver allmänt tillämpliga, och omfattar således fler fall än installation av laddningspunkter. Lantmäteriet anser därför att förslagen i Ds 2025:16 är att föredra framför de undantag från ersättningsbestämmelserna som föreslås i rubricerad promemoria.

Beslutande

Lantmäteriets beslut i detta ärende har fattats av generaldirektör Fredrik Holmberg. I den slutliga handläggningen har också ställföreträdande generaldirektören Anders Lundquist och lantmätaren Johan Modig (den sistnämnda föredragande) medverkat.

För Lantmäteriet



Fredrik Holmberg

³⁰ Promemorian är på remiss till den 16 oktober 2025.

³¹ Ds 2025:16 s. 40.