

Remissyttrande

Rätt att installera laddpunkt hemma (Ds 2025:13)

Sveriges Allmännyttas bransch- och intresseorganisationen för 321 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag, med tillsammans över 990 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Sveriges Allmännyttas avstyrker utredningens förslag. Förslagen motverkar syftet med EU:s energiprestandadirektiv och bör inte genomföras. Utredningen har utgått från en felaktig tolkning av de aktuella bestämmelserna i direktivet om “Right to charge”, rätten till laddning. Dessutom innebär förslagen en överimplementering som skapar en betungande administrativ börda för de fastighetsägare som upplåter parkeringsplatser utan att samhället tillförs någon nytta. Hyresgäster får sämre, inte bättre, förutsättningar att få tillgång till laddning om förslagen genomförs.

Sveriges Allmännyttas framhåller att den rätt i direktivet som ska införas i svensk lagstiftning är en rätt att kunna ladda nära sin bostad för den som nyttjar en parkeringsplats i en bostadsbyggnad. Det är inte synonymt med en rätt att installera en laddpunkt endast avsedd för eget bruk. Att möjliggöra laddning handlar om att skapa förutsättningar för fysiska installationer nära boendet såväl som att göra det ekonomiskt möjligt att kunna nyttja laddning. Utredningens förslag, såsom de är utformade, hindrar kollektiva och delade lösningar för laddning samtidigt som det är orimliga kostnader förenade med att hävda sin rätt. Förslagen innebär en inskränkning av äganderätten. Laddinfrastruktur ska integreras och inkluderas i hela fastighetens energiprestanda tillsammans med solceller, värmepumpar, hushållsel och batterier. Fastighetsägare förlorar möjligheten att ta ett helhetsansvar och att fatta ekonomiskt effektiva och resurssnåla beslut kring laddinfrastruktur. Utredningens förslag fokuserar på att bygga ut



laddinfrastruktur genom installation av enskilda laddpunkter för eget bruk. Det innebär i praktiken ett krav på att laddningspunkter installeras vid enskilda parkeringsplatser. En laddpunkt som installeras för eget bruk kommer endast nyttjas minimalt eftersom den enbart ska stötta en bil. Förslagen försämrar förutsättningarna för laddinfrastruktur som består av kollektiva delningsbara lösningar för laddning av elfordon som kan stötta flera olika användares behov av laddning under dygnets alla timmar. Kostnadseffektiva affärsmodeller där resurser delas undergrävs och omöjliggörs av utredningens förslag. Det missgynnar alla, ekonomiskt och ekologiskt.

Sveriges Allmännyttas framhåller att direktivet borde implementeras i svensk lagstiftning på ett sätt som säkerställer tillgång till fysisk laddinfrastruktur inom rimligt avstånd till sitt hem samt tillgång till laddning till rimliga kostnader. Utredningen anger att det övergripande syftet, att tillgängliggöra hemmanära laddning av elfordon, kan uppnås om åtgärden utförs av upplåtaren. Detta borde ha fått större genomslag i utredningens förslag, att upplåtaren kan tillgängliggöra laddningsmöjligheter. Fastighetsägare och upplåtare av parkeringsplatser har en avgörande roll i utbyggnaden av laddinfrastruktur. Utbyggnaden av laddinfrastruktur främjas inte av en omfattande och ingripande rätt till installation av enskilda laddningspunkter för de som nyttjar parkeringsplatser.

Sveriges Allmännyttas anser att lagförslagen som rör parkeringsplatser utomhus, det vill säga förslagen om lägenhetsarrende i 8 kap. jordabalken och gemensamhetsanläggningar i arrendelagen, utgör en överimplementering och därför inte bör genomföras. Lagförslagen som rör parkeringsplatser inomhus avstyrks i de delar som förslagen går längre än vad som krävs enligt direktivet.

Sveriges Allmännyttas är kritisk till att utredningen lämnar förslag som är mer långtgående än vad direktivet kräver. Utredningen motiverar de förslag som utgör en överimplementering med att det bara är av godo att möjliggöra laddning hemma i fler situationer än de som regleras i direktivet. Det utgör inte tillräckliga skäl för en överimplementering. Syftet med direktivet kan uppnås på många olika sätt. Utredningen bortser helt från att hemmanära laddning kan främjas och göras möjligt genom andra styrmedel än lagstiftning och en lagstadgad rätt för den som nyttjar en parkeringsplats att installera en egen laddpunkt.

Sveriges Allmännyttas delar utredningens uppfattning om att laddning av privatbilar bör göras möjligt i större utsträckning. Det finns dock betydligt bättre sätt att främja utbyggnaden av laddinfrastruktur än att införa en rätt för den som nyttjar en parkeringsplats att installera en laddningspunkt för privat bruk. Utbyggnaden av laddinfrastruktur behöver vara flexibel och främja delningsbara lösningar. Det framgår av utredningens konsekvensanalys att utredningen bedömer att lagförslagen kommer ha litet genomslag i praktiken. Endast ett fåtal hyresgäster bedöms ha ett intresse och ekonomiska resurser att installera en laddningspunkt för eget bruk. Det innebär att en rätt att installera laddningspunkt inte är centralt i arbetet med att främja utbyggnaden av



laddinfrastruktur. Utredningen borde ha fokuserat på att lämna förslag som säkerställer att direktivets bestämmelser förs in i svensk lagstiftning.

Sveriges Allmännyttas anser att utredningen borde ha avgränsat lagförslagen till bilparkeringsplatser inuti i bostadsbyggnader. Av direktivet framgår att medlemsstaterna ska föreskriva åtgärder för att förenkla, rationalisera och påskynda förfarandet för installationen av laddningspunkter i nya och befintliga bostadsbyggnader och lokalbyggnader. De relevanta bestämmelserna i artikel 14.8 andra och tredje meningen i EPBD går ut på att den som saknar möjlighet att själv besluta om installation av en laddningspunkt ska kunna begära att få utföra åtgärden och få rätt att utföra åtgärden under förutsättning att det inte finns allvarliga och berättigade skäl för att neka en sådan begäran. Det anges att 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. Rätten att installera en privat laddningspunkt för eget bruk ska alltså enligt direktivet tillförsäkras den som nyttjar en parkeringsplats i en bostadsbyggnad. Rätten att få tillstånd för att installera en laddningspunkt kommer inte få någon betydelse i praktiken eftersom den som nyttjar en parkeringsplats utomhus (lägenhetsarrende) inte har något besittningsskydd. Upplåtare av parkeringsplatser kommer dock få en ökad administrativ börda eftersom de kommer att behöva hantera ärenden om begäran av installation.

Sveriges Allmännyttas föreslår att de lagförslag som är nödvändiga för att införa direktivet i svensk lagstiftning utvecklas. Det behöver tydligt framgå av regleringen om begäran och tillstånd till installation att dessa bestämmelser endast syftar till att göra rätten till installation av laddningspunkt utkrävbar. Utbyggnaden av laddinfrastruktur initieras och drivs av fastighetsägare, inte av att hyresgäster ansöker om tillstånd att för egen kostnad installera en laddningspunkt. Så kommer det fortsätta att vara. Det är därför viktigt att det inte framstår som att hyresvärdar behöver införa en ny process för att hantera uthyrningen av parkeringsplatser. För att underlätta tillämpningen och inte skapa en administrativ börda för hyresvärdar bör lagförslaget kompletteras med en bestämmelse om att en begäran om installation får nekas om hyresgästen kan erbjudas en annan parkeringsplats med laddningsmöjlighet eller om upplåtaren planerar att installera laddinfrastruktur som kommer ge hyresgästen möjlighet att ladda.

Särskilt om de enskilda förslagen

4 En rätt för boende att begära samtycke eller tillstånd att installera laddinfrastruktur

4.1.3 Varför behövs en rätt för boende att begära samtycke eller tillstånd?



Sveriges allmännyttas delar utredningens bedömning att befintliga regelverk inte tillförsäkrar hyresgäster och delägare enligt artikel 14.8 i direktivet rätt att få installera privat laddningspunkt för eget bruk i bostadsbyggnader med parkeringsplatser. Utgångspunkten i svensk fastighetsrätt är att det är fastighetsägaren ensam som har bestämmanderätten över vilka åtgärder som ska vidtas på fastigheten.

4.2 Rätt att begära tillstånd för att installera laddningspunkt enl. art. 14.8 EPBD

Sveriges Allmännyttas delar uppfattningen att endast bilparkeringsplatser bör komma i fråga vid implementeringen av direktivet om regeringen går vidare med utredningens förslag. Direktivet förutsätter att parkeringsplatsen som hyresgästen eller delägaren har rätt att nyttja finns inuti bostadsbyggnaden. Förslagen borde därför ha avgränsats till att endast avse bilparkeringsplatser inuti bostadsbyggnader.

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att andrahandshyresgäster inte bör vara berättigade till installation av laddningspunkter, de upplåtaren i dessa fall saknar erforderlig rådighet över marken eller byggnaden.

Sveriges Allmännyttas motsätter sig att det inte finns något särskilt krav på boende i den aktuella bostadslägenheten. Endast boende i permanentbostäder bör omfattas och vara berättigade till installation av laddningspunkt.

5 Särskild reglering om rätt att begära samtycke eller tillstånd

5.1 Direktivbestämmelserna måste genomföras genom lag

Sveriges Allmännyttas delar utredningens bedömning att artikel 14.8 i direktivet måste genomföras i svensk rätt genom lag.

5.2 Tillämpningsområdet för direktivet: omfattande boendeformer och avgränsade fall

Sveriges Allmännyttas avstyrker det angivna tillämpningsområdet. Endast bilparkeringsplatser inuti bostadsbyggnader för permanentboende bör omfattas.

5.5 Genomförande av direktivet i svensk rätt

Sveriges Allmännyttas avstyrker förslaget om att bestämmelser om rätt att installera laddningspunkt ska föras in bland de lagar och kapitel som reglerar den rättighet parkeringsplatsen är upplåten genom. Rättigheten till laddningspunkt kommer att ha olika rättslig status beroende på inom vilken upplåtelseform den förekommer.

5.5.1.1 Parkeringsplats genom bostadshyresavtal

Sveriges Allmännyttas avstyrrer förslaget om att bestämmelser om rätt att installera laddningspunkt ska föras in bland de lagar och kapitel som reglerar den rättighet parkeringsplatsen är upplåten genom. Nedanstående svar gäller därför endast för det fall regeringen går vidare med förslagen.

Sveriges Allmännyttas avstyrrer förslaget om att bilparkeringsplatsen ska ligga i närhet till det hus i vilket bostadslägenheten ligger. Direktivet förutsätter, i alla fall enligt dess ordalydelse, att parkeringsplatsen som hyresgästen eller delägaren har rätt att nyttja, finns inuti bostadsbyggnaden. Det finns ingen anledning att i svensk rätt utvidga omfattningen av direktivet.

5.5.1.2 Parkeringsplats genom lokalhyresavtal

Sveriges Allmännyttas avstyrrer förslaget om att bilplatsen ska ligga i närhet till det hus i vilket bostadslägenheter ligger av samma skäl som anges ovan under 5.5.1.2. Vidare kan konstateras att lokalhyresgästens indirekta besittningsskydd sannolikt kommer att bli starkare om denne, vid hyresvärdens uppsägning av garageplatsen, kräver skadestånd, än vad som är fallet idag, då ett skadestånd knappast förväntas bli högre än en årshyra. En sådan konsekvens talar emot det uttalade syftet att inte påverka gällande regler om Sveriges äganderätt eller hyreslagstiftning.

5.5.3 Tillämpning på parkeringsplats enligt 8 kap. jordabalken

Sveriges Allmännyttas avstyrrer förslaget att lagen ska vara tillämplig på arrendeupplåtelser som avser bilparkeringsplats, då direktivet enligt dess ordalydelse, förutsätter att parkeringsplatsen som hyresgästen eller delägaren har rätt att nyttja, finns inuti bostadsbyggnaden. Den jordägare som inte vill att arrendatorer ska låta installera egna laddpunkter kan säga upp parkeringsplatsen till upphörande då något besittningsskydd inte finns för lägenhetsarrende. Förslaget kommer därför inte ha någon betydelse i praktiken men ändå skapa en administrativ börda i och med att jordägare blir skyldiga att hantera begäran om installation av arrendatorer.

5.5.4 Tillämpning på parkeringsplats genom gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen

Sveriges Allmännyttas avstår från att kommentera frågan om tillämpning på parkeringsplatser genom gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen i 5.5.4 och dess underrubriker.

5.6 Utformningen av rätten att installera laddningspunkt



Sveriges Allmännyttas avstyrker förslaget till utformning av rätten att installera laddningspunkt. Förslaget är att rätten ska avse installation av en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på den upplåtna parkeringsplatsen.

Sveriges Allmännyttas anser att rätten att installera laddningspunkt bör utformas så att det tydligt framgår att kollektiva lösningar för elbilar är möjliga. Rätten att installera laddningspunkt bör formuleras utifrån att det handlar om en rättighet att få tillgång till laddning, inte till en privat laddningspunkt på parkeringsplatsen som endast får brukas av den boende. Rätten bör inte formuleras på ett sätt som blir styrande för teknikval i laddinfrastrukturen. Rätten bör inte heller utformas som att det måste vara fråga om en laddningspunkt som är knuten till en boendes enskilda parkeringsplats. Även kollektiva och flexibla lösningar som innebär tillgång till laddningsmöjligheter i anslutning till parkeringsplatsen bör vara möjliga. Av artikel 14.8 i direktivet framgår att rättigheten avser installation av en privat laddningspunkt för eget bruk. Enligt utredningen skulle det kunna utgöra skäl att neka en boendes begäran om en fastighetsägare redan har, eller planerar för, en kollektiv lösning för laddning av elbilar. Det vore bättre om detta framgår av lagtexten. Lagförslaget riskerar att driva på utvecklingen av parkeringsplatser på ett sätt som inte är önskvärt. Det finns också risk för att fastighetsägare avstår från att satsa på kollektiva lösningar för laddning när det inte framgår av lagtexten att det är möjligt.

5.7 Kostnadsfördelning

Sveriges Allmännyttas tillstyrker – under förutsättning att regeringen går vidare med förslaget – att kostnaderna för installation, drift och underhåll ska bäras av den som begär att få installera en laddningspunkt.

5.8 Allvarliga och berättigade skäl att neka den boende att installera

Sveriges Allmännyttas anser att det i första hand ska prövas om möjligheten till att ladda kan uppnås på ett sätt som är mindre ingripande för upplåtaren än att göra fysiska ingrepp i fastigheter eller byggnader. Finns det till exempel möjlighet till laddning i närheten ska det vara tillräckligt att upplåtaren hänvisar den möjligheten. Det bör också framgå tydligt i lagtexten att en begäran kan nekas om hyresgästen erbjuds en annan parkeringsplats där finns möjlighet att ladda.

5.9 Tekniska specifikationer beträffande laddningspunkten

Sveriges Allmännyttas delar utredningens bedömning att installationerna ska ske på fackmannamässigt sätt.

5.10 Lagtekniska överväganden avseende lägenhetsarrenden, hyresrätt och bostadsrätt



5.10.1 Bilparkeringsplatsen ska ligga i närheten av det hus som bostadslägenheten ligger i

Sveriges Allmännyttas avstyrker förslaget om att bilparkeringen ska ligga i närheten av det hus som bostadslägenheten ligger i. Det finns ingen anledning att i svensk rätt införa regler som går utöver direktivtexten som hänvisar till parkering i den aktuella byggnaden. I redogörelsen för hur andra länder löst frågan anges ”i byggnaden” eller liknande formuleringar.

5.10.2 Bostadshyresgäster som är undantagna från besittningsskyddet

Sveriges Allmännyttas tillstyrker - för det fall regeringen går vidare med utredningens förslag – att rätten att installera laddningspunkt bara ska omfatta hyresgäster som har besittningsskydd.

5.10.4 Den boendes ansvar för driftkostnader och underhåll

Sveriges Allmännyttas tillstyrker – för det fall regeringen går vidare med utredningens förslag – att den boende ska ansvara för driftkostnader och underhåll.

5.10.5 Den boende ska skriftligen begära samtycke till installationen

Sveriges Allmännyttas tillstyrker – för det fall regeringen går vidare med utredningens förslag – att den boende skriftligen ska begära detta till den som har upplåtit parkeringsplatsen.

5.10.6 Upplåtaren ska ge skriftligt samtycke till installationen

Sveriges Allmännyttas tillstyrker – för det fall regeringen går vidare med utredningens förslag – att skriftligt samtycke ska ges om upplåtaren godtar den boendes begäran.

5.10.7 Hyres- eller arrendenämndens prövning

Sveriges Allmännyttas är kritisk till förslaget men anser att hyres- eller arrendenämnden är lämpliga forum för prövning av tvister om regeringen går vidare med förslaget.

5.10.8 Hyresnämnden eller arrendenämnden kan förena ett tillstånd med villkor

Sveriges Allmännyttas har ingen erinran mot att arrendenämnden eller hyresnämnden föreslås kunna förena ett tillstånd att installera en laddningspunkt med villkor.



5.10.11 Parterna ska ge varandra digital tillgång

Sveriges Allmännyttan anser att det är rimligt att den boende och upplåtare ska ge varandra den digitala tillgång som krävs för att de smarta laddningsfunktionerna i laddningspunkten och eventuella andra laddningspunkter och elektriska apparater, ska kunna användas.

5.11 Lagtekniska överväganden avseende gemensamhetsanläggningar

Sveriges Allmännyttan avstår från att kommentera frågan om parkeringar och laddpunkter inom ramen för gemensamhetsanläggningar i 5.11 och dess underrubriker.

8 Konsekvenser

8.3.1 Hyresvärdar och hyresgäster

Sveriges Allmännyttan delar utredningens bedömning att den föreslagna lagstiftningens genomslag i praktiken kan komma att begränsas av att hyresgäster avhåller sig från att investera i laddinfrastruktur då investeringen upplevs som osäker, dels på grund av att de i förekommande fall kan sakna besittningsskydd för parkeringsplatserna, dels på grund av att det kan vara svårt att sälja laddningspunkten till någon annan vid flytt.

8.3.4 Hyres- och arrendenämnderna samt övriga domstolar

Sveriges Allmännyttan anser att frågan om mer eller mindre tvångsvisa ianspråktagande av byggnader eller fastigheter genom att boende ställer krav på laddningspunkt kan leda till betydligt fler mål och ärenden än vad utredningen antar att det kommer att leda till. Främst kommer det att skapa en ökad mängd ärenden för upplåtare av parkeringsplatser men även hyres- och arrendenämnderna och övriga domstolar kan påverkas.

Stockholm den 12 september 2025

Cathrine Holgersson
Vd