

Landsbygds- och Infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se

li.transport@regeringskansliet.se

Stockholm den 9 maj 2025

Remissyttrande över betänkandet Mot en effektiv elektrifiering av transportsystemet (SOU 2024:97)

Diariennr: LI2025/00051

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss vad gäller betänkandets kapitel 7. Vi lämnar följande synpunkter.

Utredningens förslag

I den del av betänkandet som Fastighetsägarna Sverige fått på remiss föreslås det att det ska bli lättare för samfälligheter att installera laddningsinfrastruktur. Bland annat föreslås att:

- En ny bestämmelse införs i lagen om förvaltning av samfälligheter som innebär att en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar parkeringsplatser eller garage får fatta beslut om att installera laddningsinfrastruktur utan hinder av anläggningens ändamål.
- Lantmäteriet ska få i uppdrag att upprätta information om tillämpningen av de nya bestämmelse.

Fastighetsägarnas synpunkter

Sammanfattning

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter som innebär att en samfällighetsförening får installera laddningsinfrastruktur.

Fastighetsägarna **föreslår** att Anläggningslagen ändras bland annat så det tydligt framgår att kostnaden för elbilsladdning får fördelas utifrån användning.

Fastighetsägarna **anser** att en analys behöver göras av om Energieffektiviseringsdirektivet (EED) kräver att debitering måste ske utifrån förbrukning även för samfälligheter.

Fastighetsägarna **tillstyrker** förslaget att Lantmäteriet ska få uppdrag att ta fram information om tillämpningen av de nya bestämmelserna.

Synpunkter

Fastighetsägarna anser att det är angeläget att hinder undanröjs för att möjliggöra utbyggnaden av infrastruktur för elbilsladdning. Även om det är viktigt att det finns en tydlig reglering av hur en samfällighet får agera med hänsyn till ändamålet med anläggningen som samfälligheten förvaltar kan det konstateras att det idag är svårt för en stor del av alla samfälligheter som förvaltar parkeringar och garage att installera elbilsaddare. Svårigheterna beror på att man vid gemensamhetsanläggningens inrättande inte förutsåg den framtida utvecklingen där laddning av elfordon i samband med parkering är en förutsättning för att det ska finnas ett intresse av att äga en elbil. Det innebär att det sannolikt krävs att anläggningsbeslutet ändras för att möjliggöra att samfälligheten ska kunna tillhandahålla elbilsaddning. En sådan ändring av anläggningsbeslutet kräver lantmäteriförrättning och tar lång tid och är många gånger kostsam. I vissa fall kan kostnaden för lantmäteriförrättningen till och med överstiga kostnaden för installation av laddningsinfrastrukturen.

Beslut om installation av laddningsinfrastruktur

Fastighetsägarna är positiva till förslaget till 18 a § lagen om förvaltning av samfälligheter. Kravet på att beslutet ska fattas på föreningsstämma med minst två tredjedelars majoritet om installationen innebär merkostnader av betydelse och inte är förutsatt i anläggningsbeslutet är bra eftersom det säkerställer att det finns ett tillräckligt stort intresse hos delägarna att installera laddningsinfrastruktur om anläggningsbeslutet inte ger utrymme för åtgärden.

Det kan samtidigt konstateras att det kan uppkomma oklarheter med hänsyn till att någon ändring inte görs i anläggningslagen. En effekt av detta blir till exempel att en samfällighet som förvaltas genom delägarförvaltning inte kan fatta beslut om installation av laddningsinfrastruktur. Ytterligare oklarheter kan uppkomma kring fördelning av kostnaderna eftersom åtgärden eventuellt inte ryms inom anläggningsbeslutet. Fastighetsägarna anser att

det i den efterföljande beredningen noggrant analyserar om det finns skäl att genomföra ändringar även i anläggningslagen.

Kostnader

Vid installation av laddningsinfrastruktur kan det i allmänhet vara lämpligt att uttaxering av kostnader sker utifrån förbrukning snarare än att kostnaderna fördelas utifrån andelstal. Detta har även konstaterats av utredningen.

Utredningen hänvisar i betänkandet till att en samfällighetsförening kan fatta beslut om att ändra andelstal enligt 43 a § anläggningslagen och därmed även torde ha möjlighet att besluta om att kostnaderna för driften i första hand ska fördelas genom att avgifter. Fastighetsägarna anser att det inte är tillräckligt tydligt att detta är möjligt idag. Bestämmelsen nämner endast andelstal till skillnad från 15 § samma lag där det anges att grunderna för fördelning av kostnader kan ske genom avgifter för anläggningens utnyttjande. Fastighetsägarna anser därför att möjligheten till individuell mätning och debitering bör förtydligas genom en ändring i 43 a § anläggningslagen.

Fastighetsägarna noterar också att betänkandet saknar en analys av det s.k. första energieffektiviseringsdirektivet (Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU av den 25 oktober 2012 om energieffektivitet). I tidigare lagstiftningsarbeten har bland annat bostadsrättslagen och jordabalken ändrats på så sätt att ersättning för kostnader för bland annat elektricitet, om kostnaden kan påföras efter individuell mätning, ska ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. Detta på grund av krav i det aktuella direktivet (se prop. 2013/14:174 s. 137 f.). Denna del har heller inte reviderats när direktivet omarbetats genom Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2023/1791 av den 13 september 2023 om energieffektivitet och ändring av förordning (EU) 2023/955 (omarbetning).

Fastighetsägarna **anser** att regeringen i den fortsatta beredningen bör analysera om direktivet ställer krav på motsvarande regler vad gäller samfällighetsföreningars tillhandahållande av elektricitet för elbilsladdning.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

VD

Johan Kleveland

Förbundsjurist

Rikard Silverfur

Chef Utveckling & Hållbarhet