

Till:

li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia:

li.transport.remissvar@regeringskansliet.se

DATUM 2025-05-09

DIARIENUMMER LM2025/018920

MOTTAGARENS DIARIENUMMER LI2025/00051

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

Sammanfattning

Lantmäteriet har beretts möjlighet att yttra sig över betänkandet Mot en effektiv elektrifiering av transportsystemet (SOU 2024:97).

Lantmäteriets bedömning är att den föreslagna lagändringen påskyndar utbyggnaden av laddningsinfrastruktur på parkeringar/garage som ingår i gemensamhetsanläggningar.

Lantmäteriet tillstyrker förslaget till ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) under förutsättning att:

- Det införs en kompletterande bestämmelse i anläggningslagen (1973:1149) (AL) för att säkerställa att laddningsinfrastruktur beslutad med stöd av 18 a § SFL verkligen blir en del av gemensamhetsanläggningen. Alternativt att bestämmelsen i sin helhet flyttas över till AL.
- Den föreslagna bestämmelsen ändras till
En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning som avser en parkeringsplats eller ett garage får, utan hinder av 18 § andra stycket, installera laddningsinfrastruktur på parkeringsplatsen eller i garaget, även om sådan installation inte är förutsatt i anläggningsbeslutet. Beslutet om åtgärden fattas på föreningsstämman med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

Lantmäteriet anser också att:

- Lantmäteriets föreslagna informationskampanj bör finansieras med anslag. Lantmäteriet avser att återkomma i den vanliga budgetprocessen.
- Det bör utredas om ett beslut enligt den föreslagna bestämmelsen ska göras synbart i fastighetsregistret.

7.1 Samfällighetsföreningar får besluta om installation av laddningsinfrastruktur

När en samfällighetsförening installerar laddningsinfrastruktur med stöd av den föreslagna bestämmelsen i 18 a § SFL, blir då laddningsinfrastrukturen en del av gemensamhetsanläggningen? Lantmäteriet anser att detta är tveksamt. En samfällighetsförening kan äga egendom utöver förvaltningsobjektet (gemensamhetsanläggningen). Om föreningen installerar laddningsinfrastruktur skulle det kunna bli föreningens egendom utan att ingå i gemensamhetsanläggningen.

Hur kostnader för utförande och drift fördelas mellan deltagande fastigheter regleras av andelstalen. Andelstalen återfinns i förvaltningsobjektet (gemensamhetsanläggningen) och inte i föreningen.

Om laddningsinfrastruktur beslutad enligt 18 a § SFL inte ingår i gemensamhetsanläggningen blir det högst oklart hur kostnaderna för utförande och drift av laddningsinfrastrukturen ska fördelas.

Lantmäteriets bedömning är att det behövs en klarläggande bestämmelse i AL om att laddningsinfrastruktur beslutad enligt 18 a § SFL verkligen ingår i gemensamhetsanläggningen. Den klarläggande bestämmelsen skulle kunna placeras i anslutning till 24 § AL som reglerar anläggningsbeslutet. Alternativt kan bestämmelsen i sin helhet läggas in i AL istället för SFL på liknande sätt som 43 a § AL vilken ger föreningen möjlighet att ändra andelstalen i gemensamhetsanläggningen efter beslut på föreningsstämma. Lantmäteriet har inte inom ramen för detta remissvar kunnat analyserat konsekvenserna om den föreslagna bestämmelsen i sin helhet skulle flyttas från SFL till AL.

Lantmäteriet har i remissvaret i övrigt utgått från att laddningsinfrastruktur som installeras med stöd av 18 a § SFL verkligen blir en del av gemensamhetsanläggningen.

7.1.1 Förslag till ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter

Lantmäteriet anser att den föreslagna bestämmelsen i 18 a § ges följande lydelse:

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning som avser en parkeringsplats eller ett garage får, utan hinder av 18 § andra stycket, installera laddningsinfrastruktur på parkeringsplatsen eller i garaget, även om sådan installation inte är förutsatt i anläggningsbeslutet. Beslutet om åtgärden fattas på föreningsstämman med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

Det finns flera skäl till att den föreslagna paragrafen bör ändras:

BESTÄMMELSEN SKA ENBART GÄLLA FÖR FÖRENINGAR DÄR INSTALLATION AV LADDNINGSFRASTRUKTUR INTE ÄR FÖRUTSATT I ANLÄGGNINGSBESLUTET

Lantmäteriet anser att bestämmelsen endast ska gälla för de föreningar där det inte är förutsatt i anläggningsbeslutet att installation av laddningsinfrastruktur ingår. I stort sett enligt det förslag (alternativ 3) som redovisas i kapitel 7.6.2 och som utredningen övervägt men valt att inte gå vidare med.

Om laddningsinfrastrukturen är förutsatt i anläggningsbeslutet strider det inte mot 18 § andra stycket SFL att installera detsamma och det är i dessa fall (redan idag) möjligt för föreningen att installera laddningsinfrastruktur. Det verkar därför inte logiskt att inkludera dessa fall i bestämmelsen. Lantmäteriets anser inte, till skillnad mot utredningen, att utredningens förslag blir tydligare och lättare att tillämpa. Den svåra bedömningen för föreningarna kommer bli om laddningsinfrastrukturen är förutsatt eller inte i anläggningsbeslutet. Den tolkningen måste göras oavsett på vilket sätt den nu föreslagna bestämmelsen utformas.

ETT BESLUT OM ATT INSTALLERA LADDNINGSFRASTRUKTUR MED STÖD AV 18 a § SFL BÖR ALLTID FÖREGÅS AV ETT STÄMMOBESLUT

En enskild medlem som är missnöjd med föreningsstämmans beslut om att laddningsinfrastruktur ska installeras på den gemensamma parkeringen/garaget kan klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen hos mark- och miljödomstolen. Talan ska väckas inom fyra veckor från beslutets dag (53 § SFL).

Om det istället är styrelsen som fattat beslutet om att installera laddningsinfrastruktur med stöd av 35 § SFL har missnöjda medlemmar svårare att opponera sig. Det som ligger närmast till hands för de missnöjda är att på nästkommande föreningsstämma rösta för att neka styrelsen ansvarsfrihet. Alternativt kan de begära att en extra föreningsstämma hålls enligt 47 § 4 stycket SFL där frågan om laddningsinfrastrukturen kan diskuteras. För att en extra föreningsstämma ska kunna initieras på detta sätt krävs det att minst en femtedel av medlemmarna begär det.

Ett inte otänkbara scenario är att styrelsemedlemmarna är entusiastiska förespråkare för elbilsaddning medan det finns en (kanske tyst) majoritet bland medlemmarna som motsätter sig att laddningsinfrastrukturen installeras. Riskerna finns då att styrelsen "kör över" sina medlemmar och beslutar om att installera laddningsinfrastruktur utan att hänskjuta frågan till föreningsstämman.

Sammantaget blir det tydligare för medlemmarna i samfällighetsföreningen om det klargörs att det alltid krävs ett stämmobeslut för att installera laddningsinfrastruktur med stöd av den föreslagna 18 a §.

I PRAKTIKEN MÅSTE ALLTID ANDELSTALEN FÖR DRIFT ÄNDRAS NÄR LADDNINGSFRAKTRUKTUR LÄGGS TILL I EN GEMENSAMHETSANLÄGGNING. ETT SÅDANT BESLUT KRÄVER KVALIFICERAD MAJORITET PÅ FÖRENINGSSTÄMMA

Kostnader för utförande och drift i en gemensamhetsanläggning styrs av fastigheternas andelstal (15 § AL). Vi kan utgå från att i gemensamhetsanläggningar som förvaltar parkeringar/garage är andelstalet för utförande och drift detsamma för de deltagande fastigheter. En villafastighet har med stor sannolikhet andelstalet 1 för både utförande och drift. För fastigheter bebyggda med flerbostadshus är andelstalet antagligen kopplat till antalet lägenheter på fastigheten. För lokalfastigheter har sannolikt någon form av överenskommelse legat till grund för andelstalet.

För utbyggnaden av laddningsinfrastrukturen fördelas kostnaderna enligt andelstalen för utförande. Det är i de flesta fall sannolikt okontroversiellt, i vart fall om samtliga deltagande fastigheter får tillgång till laddningsinfrastrukturen.

Vi kan förutsätta att en gemensamhetsanläggning har en anslutningspunkt för sitt elabonnemang. Samfällighetsföreningen får en faktura avseende elförbrukningen och elkostnaderna för elbilsaddningen måste därför fördelas på något sätt mellan de deltagande fastigheterna. Att fördela kostnaderna enligt gällande andelstal för drift blir förstås orimligt. Det skulle innebära att de som inte har elbilar får bekosta elförbrukningen för de som laddar sina bilar. Det är i praktiken därför helt nödvändigt att driftsandelstalen ändras så att kostnaderna (elförbrukningen) för elbilsaddningen i första hand ska fördelas genom att avgifter uttas för anläggningens utnyttjande. En sådan ändring av andelstalen kan föreningsstämman besluta om med stöd av 43 a § AL. För ett sådant beslut krävs kvalificerad majoritet (två tredjedelar av de angivna rösterna). Beslutet ska godkännas av lantmäterimyndigheten för att bli gällande.

I praktiken krävs det alltså att andelstalen för drift ändras för att fördelningen av laddningsinfrastrukturens driftskostnader (elförbrukningen) ska fungera. Det lämpligaste är att föreningen i samband med beslutet om att installera laddningsinfrastruktur även beslutar om förändrade driftsandelstal. Då en sådan förändring kräver ett stämmobeslut med kvalificerad majoritet verkar det rimligast att även stämmobeslutet om att installera laddningsinfrastruktur harmoniseras, det vill säga att det krävs kvalificerad majoritet även för det.

REKVISITET "MERKOSTNADER AV BETYDELSE" ÄR SVÄRTOLKAT OCH ONÖDIGT OCH BÖR DÄRFÖR STRYKAS

Det föreslagna rekvisitetet "merkostnader av betydelse" blir svårtolkat för föreningen. Vad som subjektivt upplevs som en större kostnad skiljer sig förstås beroende på de olika fastighetsägarnas ekonomiska situation och även fastigheternas andelstal. Tolkningen av rekvisitetet kan leda till konflikter inom föreningen när beslutet om laddningsinfrastruktur ska tas. Det blir tydligare om rekvisitetet slopas vilket innebär att det därmed krävs kvalificerad majoritet.

Ett annat skäl till att stryka rekvisitet är att det i anläggningsbeslutet uttryckligen kan stå att laddningsinfrastruktur inte ingår i gemensamhetsanläggningen. Enligt förslaget får föreningen i dessa fall ändå installera laddningsinfrastruktur med enkel majoritet såvida det inte innebär merkostnader av betydelse. Lantmäteriet anser att det är orimligt att man kan fatta beslut i strid mot anläggningsbeslutet med endast enkel majoritet. Förslaget urholkar minoritetsskyddet på ett olyckligt sätt och kriteriet bör därför strykas.

Om lagregeln ändras enligt Lantmäteriets förslag stärks skyddet för minoriteten. Lantmäteriets bedömning är att det knappast kommer påverka utbyggnaden av laddningsinfrastruktur negativt i någon större utsträckning. De flesta föreningar drar sig sannolikt för att installera laddningsinfrastruktur om det inte finns en tydlig majoritet för det i föreningen. Det är inte heller omöjligt att framtida rättspraxis leder till att installation av laddningsinfrastruktur anses vara förutsatt i många anläggningsbeslut. Om så blir fallet kan de berörda föreningarna installera laddningsinfrastruktur utan stöd av 18 a § SFL och då räcker det med en enkel majoritet för att besluta om installationen.

7.4.1 Gällande rätt

Om en förening inte lyckas ta beslut om installation av laddningsinfrastruktur enligt 18 a § SFL kan en (eller flera) medlemmar begära en omprövningsförrättning hos lantmäterimyndigheten för att lägga till laddningsinfrastruktur i gemensamhetsanläggningen. Även föreningen kan ansöka om en sådan förrättning men då krävs det ett beslut på en årsstämma. Lantmäteriet önskar att det i den fortsatta beredningen förtydligas att ett sådant tillvägagångssätt är möjligt. Man kan annars göra tolkningen att omprövningsförrättningar med detta syfte inte är möjligt då installation av laddningsinfrastruktur på befintliga parkeringar/garage som ingår i gemensamhetsanläggningar i stället regleras av bestämmelsen i 18a § SFL.

7.6.1 Konsekvensanalys

Utredningen föreslår att Lantmäteriet i samband med lagändringen får i uppdrag att ta fram ett informationsmaterial om tillämpningen av utredningens förslag som riktar sig till samfällighetsföreningar. Lantmäteriet samtycker till förslaget. Lantmäteriet anser att kostnaden för informationskampanjen ska finansieras genom anslag. Lantmäteriet anser att den bedömda kostnaden på 400 000-500 000 kronor är i underkant. Vid den förra kostnadsuppskattningen har man inte tagit särskilt stor höjd för det förväntade ökande antalet frågor till kundcenter från samfällighetsföreningar. Lantmäteriet bedömer att kostnaden för informationskampanjen snarare är närmare en miljon kronor.

Övrigt

Om en förening fattat beslut om att installera laddningsinfrastruktur enligt 18 a § SFL, bör beslutet då registreras i fastighetsregistret och på så sätt bli synligt för allmänhet och myndigheter? Frågan verkar inte ha behandlats av utredningen och kan inte besvaras med ett enkelt ja eller nej utan att först ha utretts mer grundligt. Lantmäteriet har inte möjlighet att genomföra en sådan utredning inom ramen för detta remissvar, men anser att det bör ske i samband med den vidare beredningen av förslagen.

Lantmäteriet vill också påpeka att det på sidorna 168 och 170 smugit sig in en felaktig laghänvisning angående röstningsreglerna på föreningsstämma. Texten hänvisar felaktigt till 49 § AL i stället för rätteligen 49 § SFL.

Beslutande

Lantmäteriets beslut i detta ärende har fattats av vikarierande generaldirektören Nils Svartz. I den slutliga handläggningen har ställföreträdande generaldirektör Anders Lundquist, lantmätare Johan Modig och förrättningslantmätare Oskar Bergström (den sistnämnda föredragande) medverkat.

För Lantmäteriet

Nils Svartz