



2025-05-09

Lantmäterimyndighetens dnr: KLM 106/2025

Mottagarens dnr: LI2025/00051

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

Lantmäterimyndigheten i Örebro kommun har tagit del av betänkandet Mot en effektiv elektrifiering av transportsystemet och vill härmed lämna följande synpunkter på förslagen i kapitel 7.

### **Lantmäterimyndigheten i Örebros synpunkter på förslaget**

#### **Val av lag att införa den nya bestämmelsen i**

Eftersom den nya bestämmelsen endast avser gemensamhetsanläggningar så bör det övervägas om den ska tas in i anläggningslag (1973:1149) (AL) på samma sätt som 43 a § AL i stället för i lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL).

#### **Rättssäkerhetsfrågor**

Lantmäterimyndigheten möter många samfällighetsföreningar som redan idag tycker att reglerna kring gemensamhetsanläggningar och ändring av andelstal är krångliga. Utredningen föreslår att en samfällighetsförening ska kunna bygga ut laddinfrastruktur utan hinder av 18 § andra stycket SFL. Om installationen innebär merkostnader av betydelse och inte är förutsatt i anläggningsbeslutet ska beslutet om åtgärden fattas på föreningsstämman med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Det skulle underlätta för föreningarna att inte behöva ta ställning till begrepp som ”merkostnader av betydelse” och ”förutsatt i anläggningsbeslutet”. Om 18 a § SFL införs med dess föreslagna lydelse kommer det i vissa gemensamhetsanläggningar kunna installeras laddinfrastruktur efter beslut i styrelsen. Det är problematiskt för rättssäkerheten eftersom varken medlem i en samfällighetsförening eller utomstående har rätt att få ta del av styrelsens protokoll i en samfällighetsförening. Om lagstiftaren i stället flyttar över beslutanderätten till föreningsstämman i samtliga fall, säkerställs rätten till en domstolsprövning eftersom stämmobeslut kan klandras, vilket inte styrelsebeslut kan och dessutom blir det enklare och tydligare för föreningarna. Myndigheten anser därför att utredningen bör överväga att förenkla det föreslagna minoritetsskyddet på så sätt att samtliga beslut som avses med 18 a § alltid ska fattas på föreningsstämman med två tredjedelars majoritet (kvalificerad majoritet).

Lantmäterimyndigheten har kontakt med många fastighetsägare som söker information om den gemensamhetsanläggning som de är delägare i eller en gemensamhetsanläggning som de kommer att bli delägare i. Lantmäterimyndigheten har det övergripande ansvaret för att arkivera och tillhandahålla denna information till medborgarna. Om laddinfrastruktur ska komma att tillåtas installeras på det sätt som nu föreslås av utredningen, så kommer den information som lantmäterimyndigheten kan

tillhandahålla om en gemensamhetsanläggning inte att vara komplett eftersom det nya reglerna inte innehåller något krav på anmälan till eller godkännande av lantmäterimyndigheten. Det kommer göra det svårare för fastighetsägare att få tillgång till information om gemensamhetsanläggningars innehåll. Det bör övervägas om inte ett beslut om installation av laddinfrastruktur ska godkännas av lantmäterimyndigheten och registreras i fastighetsregistret på samma sätt som ändring av andelstal enligt 24 a § och 43 a § AL.

Vid värdering enligt 37-39 §§ AL som tillämpas av lantmäterimyndigheten vid omprövning enl. 35 § AL, anslutning enl. 42 a §, ändring av andelstal enl. 43 § AL och 43 a § AL är det viktigt att veta vad som ingår i en gemensamhetsanläggning. Det skulle bli problematiskt om inte all informationen finns tillgänglig i fastighetsregistret. Någon form av anmälan och registrering hos lantmäterimyndigheten bör införas.

Vid en anläggningsförrättning bevakar lantmäterimyndigheten panträttshavares och andra rättighetshavares intressen. Det framgår inte hur dessa intressen ska beaktas när lantmäterimyndigheten inte är inblandande.

### **Förtydligande gällande andelstal och bruksavgifter**

Betänkandet innehåller förslag om att regeringen ska uppdra åt Lantmäteriet att ta fram information om tillämpningen. Exempel på information som bör ges beskrivs vara att det i samband med installation av utrustning för elbilsladdning är lämpligt att frångå uttaxering enligt andelstal och i stället tillämpa s.k. bruksavgifter.

Eftersom alla fastighetsägare ännu inte har en elbil är det i princip nödvändigt att var och en bekostar sin egen elförbrukning vid laddning för att det ska bli rättvist. I de flesta anläggningsbeslut saknas idag stöd för att göra utdebitering efter bruksavgifter. Därför är det viktigt att säkerställa att det går att ändra så att varje medlem betalar för sin egen elförbrukning. I betänkandet utgår utredningen från att lösningen är att tillämpa den relativt nyinförda regeln i 43 a § anläggningslagen och införa bruksavgifter. Man skriver att *”Med beaktande av det uppgivna syftet, att förenkla för föreningen, bör bestämmelsen också kunna tillämpas för att införa förbrukningsavgifter där driftskostnaderna i första hand ska fördelas genom avgifter, dvs. efter det faktiska utnyttjandet av anläggningen.”* Lantmäterimyndigheten motsäger inte det men om man läser lagtexten i 43 a § AL så säger den enbart ändring av andelstal och inget om varken ändring från fasta andelstal till bruksavgifter eller uppdelning i flera andelstalsserier (sektionsindelning) som det indirekt blir om man tillämpar olika andelstal. Lantmäterimyndigheten noterar att inte heller utredningen tycks vara säker på att det är möjligt eftersom man använder ordet ”bör”, precis som det står i Lantmäteriets handbok AL som anges som källa för denna uppfattning. En lösning vore att lagändringen innehåller en regel där det uttryckligen framgår att det alltid är möjligt att tillämpa bruksavgifter för själva elförbrukningen vid elbilsladdning.

Dock kvarstår problemet om hur kostnaderna för utförande av laddinfrastrukturen ska fördelas. Ett fall som bör kunna bli relativt vanlig är att en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning med flera sektioner där andelstalen är olika, vill installera laddinfrastruktur. Även om det införs bruksavgifter för själva laddningen behöver det tydliggöras i vilken sektion laddinfrastrukturen ska ingå eftersom det i princip alltid kommer att finnas en kostnad för att utföra anläggningen som inte

kan vara bruksavgifter och som ska fördelas utifrån andelstal. Vid värdering enligt 37-39 § är det viktigt att veta vad som ingår i respektive sektion.

Lantmäterimyndigheten anser att det behövs ett tydliggörande om det är möjligt för föreningarna att göra en sektionsindelning med stöd av 43 a § AL innan förändringarna drivs igenom, eftersom det är en förutsättning för att det ska falla väl ut. Det behöver också tydliggöras om laddinfrastruktur som avses kunna installeras, med stöd av den nya bestämmelsen i 18 a § SFL, kommer att bli fastighetstillbehör eller lös egendom samt vilken sektion anläggningen kommer att tillhöra om den installeras i en gemensamhetsanläggning som är sektionsindeldad.

### **Delägarförvaltade gemensamhetsanläggningar**

Utredningen har helt inriktat sig på gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar och vill skapa möjlighet för dessa, att på ett enkelt och smidigt sätt, kunna installera utrustning för elbilsladdning. På sida 169 står att *"Vi bedömer att det vid delägarförvaltning inte finns något behov av en motsvarande bestämmelse då delägarna vid sådan förvaltning fattar besluten rörande gemensamhetsanläggningen gemensamt. Vi noterar också att de har möjlighet att bilda en samfällighetsförening."* Lantmäterimyndigheten vill påtala att även dessa gemensamhetsanläggningar har ett anläggningsbeslut att förhålla sig till och även om alla är överens, så har de inte alltid möjlighet att installera utrustning för elbilsladdning som överensstämmer med anläggningsbeslutet. En konsekvens av utredningens förslag, som inte nämns, är att dessa delägarförvaltade gemensamhetsanläggningar kan komma att behöva ansöka om bildande av samfällighetsförening för att möjliggöra installation av utrustning för elbilsladdning, trots att förvaltningen många gånger fungerar bra som den gör i dag. För dessa gemensamhetsanläggningar kan förvaltningen komma att upplevas behöva bli mer komplicerad.

Lantmäterimyndighetens beslut i detta ärende har fattats av lantmäterichef Anna Pehrson. I handläggningen har även lantmätaren Kristina Lindqvist medverkat.

För lantmäterimyndigheten i Örebro kommun

Anna Pehrson  
Lantmäterichef