



Elbilar och samfälligheter: möjligheten att erbjuda laddningsstolpar inom gemensamhetsanläggningen

I takt med en förändrad bilpool och även europeisk reglering, ökar behovet av laddningsmöjligheter för elfordon. Direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda har i svensk rätt bland annat implementerats genom införandet av laddning av elfordon som ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, och även ett retroaktivt krav på laddningspunkt vid befintliga parkeringsplatser att vara uppfyllt senast år 2025. Vilka möjligheter har en samfällighet att erbjuda laddningsmöjligheter på gemensamhetsanläggningen?

Flera fastigheter som tillsammans delar på viss egendom, gemensamhetsanläggningen eller det samfälliga markområdet exempelvis en parkeringsplats, benämns en samfällighet. En gemensamhetsanläggning bildas efter beslut av Lantmäteriet vid en lantmäteriförrättning. Villkoren för att en gemensamhetsanläggning ska få bildas uppställs i anläggningslagen, där det bland annat framkommer krav på att gemensamhetsanläggningen ska tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för de ingående fastigheterna, att fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger kostnader och olägenheter, och i normala fall att sakägarna, fastighetsägare, inte mer allmänt motsätter sig anläggningen.

I Lantmäteriets anläggningsbeslut anges bland annat gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsaklig beskaffenhet,

det utrymme som upplåts för anläggningen och behövliga föreskrifter avseende gemensamhetsanläggningens utförande.

En gemensamhetsanläggning förvaltas vanligen genom föreningsförvaltning, varvid delägarna bildar en samfällighetsförening vars ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats. Regleringen för föreningsförvaltning återfinns i lagom förvaltning om samfälligheter. Samfällighetsföreningen får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose, eller vidta åtgärder som inte är förenliga med anläggningsbeslutet.

Beroende på hur Lantmäteriets beslut är utformat kan vissa åtgärder, oaktat deltagande fastigheters ägares önskemål, inte vidtas då de inte är förenliga med anläggningsbeslutet. För att avgöra huruvida ett tidigare anläggningsbeslut medger en rätt att komplettera en anläggning med tillkommande utrustning, t ex laddningsstolpar, kan samfällighetsföreningen begära att Lantmäteriet prövar frågan inom ramen för en fastighetsbestämning. Lantmäteriet gör i sådant fall en rättsligt bindande tolkning av om den önskade förändringen ryms inom anläggningsbeslutet. Beslutet kan överklagas till behörig mark- och miljödomstol. Skulle det visa sig att anläggningsbeslutet inte omfattar uppförande

eller förvaltning av laddstolpar, kan delägarna eller samfällighetsföreningen ansöka om omprövning av det tidigare anläggningsbeslutet. För att kunna begära en omprövning av anläggningsbeslutet krävs antingen att förhållandena har väsentligt förändrats sedan det tidigare beslutet togs, i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut, eller det har i annat fall framkommit ett klart behov av omprövning. Omprövningen hos Lantmäteriet tar dock tid och är även förenat med kostnader, inte sällan betydande, som ofta är svåra att beräkna på förhand.

Högsta domstolen (härefter "HD") har i NJA 2015 s. 939 prövat huruvida ett beslut om utbyggnad av en befintlig gemensamhetsanläggning ingick i förvaltningen av det ändamål samfälligheten skulle tillgodose. HD konstaterade att i föreningens uppgift att utföra och driva anläggningen, kan ligga att förnya en teknisk utrustning som ingår i anläggningen. En standardhöjning, exempelvis ny utrustning som saknar motsvarighet i den befintliga anläggningen, faller dock typiskt sett utanför den verksamhet som föreningen kan bedriva. Om ändamålet med samfällighetsföreningen är aktuellt vid prövningen, ska beslutet ställas i relation till ändamålet. Föreningen i det aktuella målet hade inte visat att det klandrade beslutet behövdes för att uppfylla några krav enligt en för föreningen tillämplig författning, och det var heller inte fråga om förnyelse av befintlig teknisk utrustning utan tillkommande utrustning. Verksamheten ansågs därmed vara främmande för det ändamål som samfälligheten skulle tillgodose, och beslutet upphävdes.

Vänersborgs tingsrätt har i dom av den 5 februari 2020 i mål F 3951–19 hänvisat till nyssnämnda avgörande från HD. I målet prövades ett klandrat beslut om installation av laddstolpar i ett garage, som utgjorde del av en gemensamhetsanläggning. Vänersborgs tingsrätt konstaterade att installation av laddstolpar inte utgjorde förnyelse av någon i

anläggningsbeslutet angiven teknisk anordning och heller inte tillgodosåg samma ändamål som för det anläggningen inrättades. Installationen ansågs därmed inte ingå i samfällighetens ändamål.

Boverket har i sin rapport "Nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon" från 2019 konstaterat att då HD i NJA 2015 s. 939 vid bedömningen av om en åtgärd är förenlig med ett anläggningsbeslut lagt viss betydelse vid huruvida åtgärden behövs för att uppfylla krav i någon författning, talar detta i sin tur för att åtgärder för att uppfylla tvingande krav på laddinfrastruktur, såsom de nya kraven i PBL, ofta bör kunna tillåtas utan att en omprövning av anläggningsbeslutet behöver ske. Något förtydligande eller bekräftelse från Lantmäteriets sida i enlighet härmed har dock inte lämnats varför det fortfarande råder osäkerhet på området, särskilt med hänsyn till Vänersborgs tingsrätts dom i mål F 3951–19.

Oavsett om en ny gemensamhetsanläggning behöver inrättas eller om en tidigare gemensamhetsanläggning avseende parkering behöver kompletteras med laddstolpar, så bör rådgivning i frågan sökas. I de fall det råder ovisshet om laddstolpar kan anläggas inom ramen för en befintlig gemensamhetsanläggning kan det vara bra att ansöka om en fastighetsbestämning hos Lantmäteriet enligt ovan. Andra viktiga frågor som blir aktuella och som måste utredas är elsäkerhet, kapacitet och ansvarsfrågor om något skulle hända, exempelvis bilbrand vid laddning.

Sara Engman
Biträdande Jurist
sara.engman@steinmann.se
070 – 752 51 88



ADVOKATFIRMAN
STEINMANN