

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

Remiss av promemorian Rätt att installera laddpunkt hemma (Ds 2025:13)
(Ju2025/01361)

Hovrätten tillstyrker i huvudsak utredningens förslag men har vissa synpunkter som redovisas i det följande.

En särskild lag bör införas

Utredningen har bedömt att bestämmelser om rätt att installera laddpunkt huvudsakligen ska föras in i lagar och kapitel som reglerar den rättighet parkeringsplatsen är upplåten genom, med undantag för gemensamhetsanläggningar beträffande vilka bestämmelserna ska föras in i lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150).

En samlad reglering i en särskild lag synes inte ha övervägts. Enligt hovrätten framstår dock en sådan lösning initialt som mest lämplig. Det är fråga om att införa en särskild rättighet av begränsat slag som ska gälla i olika slag av boendeformer under vissa förutsättningar. Förslaget innehåller flera omfattande paragrafer som närmast reglerar offentlighetsrättsliga krav på installationen. En sådan reglering passar enligt hovrätten bättre i en särskild lag.

En sådan lag kan då innehålla både offentlighetsrättsliga och civilrättsliga bestämmelser. En fördel med en fristående lag är att lagen kan rymma till stor del gemensamma bestämmelser för alla boende- och upplåtelseformer samtidigt som man skulle slippa en omfattande reglering som i hög grad avviker från regleringen i övrigt i de lagar som omfattas av förslaget.

Med en särskild lag skulle antalet nya bestämmelser väsentligt minska och systematiken i de befintliga lagarna skulle inte påverkas negativt, till gagn för rättssökande och rättstillämpare. Regleringen skulle också kunna utformas i närmare överensstämmelse med EU-direktivet samt främja en enkel, enhetlig och rättvis tillämpning för alla berörda boende. Som framgår nedan anser hovrätten att förslagen i sin nuvarande form leder till viss onödig administration och vissa omotiverade skillnader beroende på boendeform.

Om bestämmelserna trots det sagda införs på det sätt som föreslagits, bör de föreslagna paragraferna delas upp och systematiseras så att en tydlig och lättläst struktur uppnås. Även då bör det övervägas vad som bör vara offentlig rätt och vad som bör utgöra civilrätt.

Ändringar i fråga om gemensamhetsanläggningar

Föreslagen bestämmelse i lagen om förvaltning av samfälligheter bör införas i anläggningslagen om den inte ska införas i särskild lag

Gemensamhetsanläggningar bildas genom förrättning enligt anläggningslagen. I anläggningsbeslutet ska det bland annat anges gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt, de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen samt det utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen. Lagen innehåller även bestämmelser som gör det möjligt att göra ändringar i anläggningsbeslutet. Huvudprincipen är att sådana ändringar ska behandlas vid en ny förrättning. Lagen ger dock samfällighetsföreningen och delägarna möjlighet att ändra andelstal och delägarkretsen under vissa förutsättningar. Bland annat innehåller 43 a § anläggningslagen en möjlighet för en samfällighetsförening att efter beslut på föreningsstämma ändra andelstalen för en eller flera fastigheter. För en sådan ändring krävs enligt paragrafen två tredjedelar av de avgivna rösterna. Någon möjlighet till ändring av den fysiska anläggningen eller upplåtet utrymme ges dock inte med mindre än att anläggningsbeslutet omprövas.

Den bestämmelse som utredningen föreslår ska införas i lagen om förvaltning av samfälligheter innebär inte bara förändringar av andelstalen likt 43 a §

anläggningslagen utan även en möjlighet att göra avsteg från anläggningsbeslutet och förändra anläggningens innehåll rent fysiskt. Den föreslagna paragrafen innehåller förvisso även vissa föreskrifter avseende beslutsordningen inom föreningen, något som i övrigt regleras i lagen om förvaltning av samfälligheter. Sådan föreskrift finns emellertid även i 43 a § anläggningslagen i form av särskilda omröstningsregler. Det utgör därför inte enligt hovrättens mening skäl för att placera den föreslagna bestämmelsen i lagen om förvaltning av samfälligheter. Att lagen om förvaltning av samfälligheter gäller för flera olika typer av samfälligheter talar också mot att införa specialregler för samfälligheter enligt anläggningslagen i denna lag. Den föreslagna bestämmelsen bör därför placeras i anläggningslagen.

Frågan om eventuellt intrång i den belastade fastigheten eller marksamfälligheten är otillräckligt belyst och reglerat

Utredningen konstaterar att en skyldighet för upplåtaren eller samfällighetsföreningen att tillåta installation av laddpunkt innebär en begränsning av deras äganderätt som måste prövas mot första paragrafen första meningen och andra paragrafen i första tilläggsprotokollet till EKMR, artikel 17.1 tredje meningen i EU:s rättighetsstadga och 2 kap. 15 § RF. Hovrätten instämmer i denna bedömning. Hovrätten kan samtidigt konstatera att utredningens förslag endast behandlar frågan om intrångets betydelse för upplåtaren, som i fallet med en gemensamhetsanläggning innebär de deltagande fastigheterna. Hovrätten vill därför erinra om att gemensamhetsanläggningen är en tvångsrätt som kan innebära ett kännbart ingrepp i den belastade fastigheten.

Av 8 § anläggningslagen framgår att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på sådant sätt att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad. Anläggningslagen innehåller även ersättningsregler som syftar till att kompensera markägare för eventuella ekonomiska skador som anläggningsbeslutet medför. Om ett anläggningsbeslut ändras genom förrättning på ett sådant sätt att belastningen på fastigheten ökar aktualiseras även då frågan om ersättning. Utredningsförslaget innehåller emellertid inte någon möjlighet för ägaren till den belastade fastigheten att invända mot eller kräva ersättning för eventuell tillkommande belastning som en

eller flera laddpunkter kan medföra. Hovrätten anser därför att utredningsförslagets förenlighet med skyddet för äganderätten är otillräckligt belyst.

Laddpunkt som uppförs av delägare i gemensamhetsanläggning bör vara lös egendom

Hovrätten avstyrker utredningens förslag att låta äganderätten till en laddningspunkt som har uppförts av ägare till en fastighet som deltar i gemensamhetsanläggning övergå till anläggningen. Hovrätten anser att den föreslagna ordningen innebär ett omotiverat avsteg från den princip som gäller för hyres- och arrendeförhållandena där laddpunkten föreslås bli lös egendom. Hovrätten kan inte se att ett sådant avsteg kan motiveras med en lättare förvaltningsbörda för föreningen eftersom laddpunkten genom sektionsindelning kommer att ställa krav på föreningen att särskilja utgifter och inkomster för verksamhetsgrenarna och i övrigt administrera laddningspunkten för delägarrens räkning.

Lagförslaget bör även tillämpas på delägarförvaltade gemensamhetsanläggningar

Hovrätten anser att även delägarförvaltade gemensamhetsanläggningar bör omfattas av förslaget. För mindre gemensamhetsanläggningar med ett fåtal deltagande fastigheter framstår det inte som motiverat att, under förutsättning att delägarna är överens, likväl kräva att en samfällighetsförening bildas i syfte att hantera frågan om laddpunkt. Om äganderätten, såsom hovrätten har föreslagit, inte övergår till och blir samfälld för de deltagande fastigheterna uppstår inte något ökat behov av administration och uttaxering enbart på grund av laddpunkten.

Ändringar i jordabalken

Ett "funktionellt" samband bör gälla också vid upplåtelse av arrende för p-plats jfr hyresavtal enligt 12:1 JB.

Hovrätten anser att bristen på krav på ett funktionellt samband mellan den upplåtna parkeringsplatsen och bostaden i den föreslagna lydelsen av 8 kap. 20 a § jordabalken innebär att en arrendator av en parkeringsplats i vissa fall kan komma att ställa krav på att installera en laddpunkt även om upplåtelsen av

parkeringsplatsen saknar ett naturligt samband med upplåtelsen av bostaden. Detta kan exempelvis bli fallet om upplåtaren av en hyresrätt samtidigt hyr ut parkeringsplatser i närheten av bostaden till en bredare marknad. I detta fall är närheten mellan bostaden och parkeringsplatsen närmast en slump och inte ett uttryck för ett avtalsmässigt samband.

Hyresnämndens prövning

Utredaren har föreslagit att prövningen ska ske av hyresnämnden. Det kan övervägas vilken myndighet som är bäst lämpad för uppgiften. Detta hänger samman med vad en prövning av rekvisitet ”allvarliga och berättigade skäl”, som inte sedan tidigare är ett känt begrepp i svensk lagstiftning, ska innefatta. Många av prövningsmomenten kan, som förslaget är utformat, komma att avse tekniska frågor kring el. Om hyresnämnden ska pröva frågan bör det övervägas vad som närmare bör ingå i hyresnämndens prövning och förtydliga när tillstånd ska ges.

Övriga frågor

Av utredningsförslaget framgår att en laddpunkt är en starkströmsanläggning enligt 2 och 3 §§ elsäkerhetslagen (2016:732). En starkströmsledning får enligt 2 kap. 1 § ellagen (1997:857) inte byggas eller användas utan tillstånd (nätkoncession). Med stöd av 22 b § första stycket 1 och 24 § 9 förordningen (2007:215) om undantag från kravet på nätkoncession enligt ellagen (1997:857) finns dock möjlighet att utan nätkoncession bygga och använda ett internt nät för att i huvudsak tillgodose elbehovet för fordon. Frågan om installation och användning av laddpunkter aktualiserar kravet på nätkoncession, och om nyss nämnda undantag i sådant fall blir tillämpliga, har inte behandlats av utredaren.

Hovrätten efterfrågar vidare ytterligare överväganden kring vad som händer när en hyresgäst lämnar hyreslägenheten efter att ha installerat en laddpunkt kopplad till lägenheten.

I handläggningen av ärendet har deltagit hovrättsråden Fredrik Ludwigs, Kenneth Nordlander och Thomas Edling, tekniska rådet Lennart Gustafsson, biträdande beredningschefen Harry Hodzic och föredraganden Linda Andersson.

Fredrik Ludwigs

Harry Hodzic

Linda Andersson