



FÖR SAMFÄLLIGHETSFÖRENINGAR

Fixa laddplats

Allt fler småhusägare installerar laddplatser för elbilar och den bästa laddplatsen är bilens ordinarie parkeringsplats. Att ladda vid hemmet är enkelt och bekvämt.

Här har vi samlat information och tips till dig som sitter i styrelsen, eller är boende i en samfällighetsförening, och funderar på att installera laddplatser. Alla föreningar har dock olika förutsättningar och idag finns det bara ett fåtal rättsfall kring laddinfrastruktur i samfällighetsföreningar. Kommande rättsfall kan komma att ändra dagens praxis och förutsättningar.

Vad är en samfällighet?

En samfällighet är ett mark- eller vattenområde som ägs gemensamt av flera fastigheter. En fastighet behöver ofta tillgång till mark och anläggningar utanför sina gränser. När flera fastigheter inom samma område har liknande behov kan en så kallad gemensamhetsanläggning bildas. Det kan exempelvis vara för en lekplats, väg eller parkeringsplats.

En samfällighetsförening förvaltar en gemensamhetsanläggning som bildas genom ett anläggningsbeslut hos en lantmäterimyndighet. Ett anläggningsbeslut gäller fram till dess att anläggningen upphör eller omprövas.

I anläggningsbeslutet definieras vad som ingår i anläggningen, oftast garage, p-platser, vägar och grönytor samt vilka fastigheter som har tillgång till anläggningen. Anläggningsbeslutet kan vara ganska detaljerat eftersom delägarna måste veta vad de tillsammans har ansvar för. Nya ägare ska också kunna veta vilka gemensamma kostnader som kan uppstå.

Krav på en gemensamhetsanläggning

För att bilda en gemensamhetsanläggning behöver anläggningen vara gemensam för flera fastigheter och tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna (1 § Anläggningslagen (AL)). Dessa villkor går inte att avtala bort. Att ha tillgång till laddpunkter skulle kunna anses vara ett fastighetsanknutet behov av stadigvarande betydelse, men det finns ingen praxis.

Om det inte redan ingår laddplatser i en befintlig gemensamhetsanläggning måste samfällighetsföreningen ansöka om ett nytt beslut, en så kallad omprövning. Det görs hos lantmäterimyndigheten.

Ansvar fördelas mellan delägarna

Alla fastigheter i samfällighetsföreningen är delägare av gemensamhetsanläggningen och har ett juridiskt och ekonomiskt ansvar att förvalta den.

Ansvaret att förvalta anläggningen fördelas mellan de fastigheter som är kopplade till anläggningen. Fastigheter kan ges olika andelstal eller så kan det bildas en egen sektion, för exempelvis laddpunkter. Genom att bilda en egen sektion för laddpunkter fördelas ansvar och kostnader mellan de fastigheter som väljer att ingå i sektionen. Det kan vara ett alternativ om det finns fastighetsägare som inte vill ställa sig bakom att föreningen ska installera laddpunkter. Tänk på att fler sektioner kan medföra merarbete för styrelsen i form av mer administration.

Om en fastighetsägare inte anser sig ha nytta av gemensamhetsanläggningen eller en viss del av den, och motsätter sig delaktighet, kan Lantmäteriet ta beslut om att fastigheten ändå ska anslutas. För att ansluta en fastighet mot ägarens vilja krävs det att anläggningen ska vara av väsentlig betydelse för fastigheten (5 § AL). Eftersom samhällsutvecklingen går mot allt fler laddbara personbilar blir tillgången till hemmaladdning betydelsefull. Därmed bör tillgången till laddinfrastruktur vara av väsentlig betydelse för åtminstone en viss andel av fastigheterna, men praxis saknas.

Behöver ni ompröva befintligt beslut?

Om laddpunkter inte ingår i det ursprungliga anläggningsbeslutet behöver anläggningsbeslutet omprövas. Alla medlemmar i samfällighetsföreningen behöver inte vara överens för att en ansökan ska kunna skickas in eller för att en omprövning ska kunna genomföras.

Det händer att samfällighetsföreningar beslutar att komplettera en anläggning med utrustning som inte tidigare har funnits, till exempel laddpunkter, utan omprövning. Tas ett sådant stämmobeslut kommer det strida mot anläggningsbeslutet. Det innebär att en befintlig eller ny medlem i föreningen kan ifrågasätta riktigheten i beslutet och ta vidare frågan för prövning i domstol.

Elledningarna och elcentralerna som förvaltas genom anläggningsbeslutet kan förmodligen uppgraderas (exempelvis förses med lastbalansering) utan omprövning enligt en dom i mark- och miljööverdomstolen. Därefter kan samfällighetsföreningen låta varje fastighet köpa egen laddbox/laddstolpe att ansluta. För att varje fastighetsägare ska kunna betala för sin egen elanvändning krävs det dock att anläggningsbeslutet möjliggör detta (och inte bara debitering per andelstal).

Omprövning av anläggningsbeslut

Om ni bestämt er för att ompröva ert anläggningsbeslut kan det vara bra att veta att:

- Lantmäterimyndigheten kan inte besluta att föreningen ska betala förrättningskostnaderna, men fakturan kan skickas till föreningen.
- Det behövs inte ett majoritetsbeslut på stämma för att ansöka om omprövning. En enskild fastighetsägare kan ansöka när som helst, men det blir billigare och enklare att få igenom omprövningen om beslutet har majoritet.
- Om lantmäterimyndigheten genomför en omprövning och kommer fram till att laddmöjligheter ska ingå ska kostnaden för förrättningen fördelas mellan de som deltar i gemensamhetsanläggningen.
- Om lantmäterimyndigheten vid omprövning kommer fram till att laddmöjligheter inte ska ingå ska kostnaden för förrättningen fördelas mellan sökande fastigheter.
- Kostnaden för en omprövning varierar. Lantmäterimyndigheterna har en timkostnad på cirka 1600–1900 kr/h. Genom att vara förberedd och ha ett bra underlag minskar arbetet för Lantmäteriet och kostnaderna kan hållas nere. Enligt tidigare erfarenheter hos Lantmäterimyndigheten i Stockholm är det svårt komma under 40 timmars arbetstid vid omprövning där inte alla är överens. En övre gräns finns tyvärr inte men lantmätaren ska inte överarbeta innan beslut. Lantmäteriets fakturor kan alltid överklagas.

Förbered ansökan om omprövning

Så här kan ni förbereda er inför en ansökan om omprövning:

Utse en arbetsgrupp.

1. Skicka ut en enkät till medlemmarna: Kommer din nästa bil vara en elbil? När?
2. Ta in offerter på laddutrustning, montering och installation och titta på tekniska lösningar. Se även över lämpliga placeringar.
3. Ansök eventuellt om bidrag hos Naturvårdsverket redan nu. Ta höjd för Lantmäteriets handläggningstid för ett nytt anläggningsbeslut.
4. Beviljat bidrag gäller under den tid som angetts i ansökan och kan inte förnyas om förrättningen dröjer. Om bidragstiden går ut behöver ni göra en ny ansökan.
5. Ta ett stämmobeslut om att föreningen ska ansöka om omprövning hos lantmäterimyndigheten för att lägga till laddfunktion. Om alla är överens blir handläggningen hos Lantmäteriet enklare.
6. Samla in fullmakter för att kunna föra de boendes talan. Ju färre kontaktpunkter för Lantmäteriet, desto billigare lantmäteriförrättning.

Ansök om omprövning

Så här ansöker ni om omprövning:

1. Beskriv hur ni vill att laddinfrastrukturen ska sättas upp i området. Hur de ska placeras, antal och hur kablar ska dras. Beskriv eventuell kringutrustning som lastbalansering.
2. Beskriv vad laddanläggningen kostar och de ekonomiska fördelarna med att anläggningen görs gemensamt. Uppllys om att ni ansökt om bidrag hos Naturvårdsverket.
3. Ange det minsta antalet laddpunkter som ska ingå, och om möjligt även det högsta antalet.
4. Beskriv om möjligt idéer om hur en utbyggnad skulle gå till, om det ska ske i etapper eller allt på en gång. Ange önskad utförandetid. Obs! En anläggning måste byggas under utförandetiden, annars faller anläggningsbeslutet.
5. Beskriv hur kostnaderna för elanvändning ska fördelas, förslagsvis utifrån faktisk elanvändning.
6. Utse en eller flera personer som har huvudansvar och kan svara på frågor som uppstår under handläggningstiden.
7. Bifoga fullmakter. Samtliga ägare av respektive fastighet måste signera fullmakten.
8. Be om att ansökan ska prioriteras hos lantmäterimyndigheten. Om den prioriteras har den kortare kötid och fördelas snabbare till en handläggare. Vid begäran om prioritering måste skäl anges, och ett sådant kan vara giltighetstid för ett redan sökt bidrag från Naturvårdsverket.

Vill ni veta mer?

Mer information finns på [Lantmäteriets hemsida](#).

Ansök om Ladda bilen-bidrag, elektroniskt via [Naturvårdsverkets hemsida](#).

Kontakta [energi- och klimatrådgivaren i din kommun](#) för kostnadsfri och opartisk rådgivning.