

## Svar från styrelsen på förfrågan om ladda el-bil i garageanläggningen

Att utöka anläggningen från det ändamål den är definierad kräver ett nytt anläggningsbeslut av lantmäteriet. En ändring av anläggningsbeslut kan fås igenom om det är till gagn för majoriteten av delägarna. En sådan förrättning (enligt Nacka kommuns lantmäteri i dag) kostar minst 40.000 kronor.

Flera av våra samfälligheter här i Östra Orminge har efter konsultation med Villaägarföreningens juridiska rådgivning beslutat sig säga nej till detta, i alla fall för närvarande, med nuvarande lagstiftning. Vi har för närvarande samma inställning och bevakar frågan tillsammans med våra grannföreningar.

Här följer information från Villaägarna som passar bra in på våra typer av samfälligheter här i Östra. Och rådgivarens svar. Det stämmer för övrigt med vad jag hört på ett seminarium jag var på som ordnades av kommunens sakkunniga i laddplatsfrågan. Bostadsrättsföreningar: inga större problem. Samfälligheter: lagen om förvaltning av samfälligheter ger stora problem.

Det känns lite avigt när man tänker på hur myndigheterna i övrigt pushar för elektrisk övergång.

/TBL

## FRÅGA laddning av elbilar

Anonym 2017-12-15

Hej  
(först kommer de tekniska aspekterna vilka sänts även till "energi". Därefter följer de legala aspekterna följer de legala aspekterna vilka här sänds till "juridik")  
Jag bor i en samfällighet med 40 fastigheter. Samfälligheten förvaltar bland annat 40 garageplatser fördelat på tre garagelängor med 24+ 12+4 platser till vilka finns 2 säkringsskåp för 24 platser respektive 12+4 platser. Garageplatserna är fördelade med 4 platser för varje säkring om 10A Det finns motorvärmarruttag med timer på varje garageplats.  
Jag skulle vilja verka för att det infördes möjlighet att ladda elbil/laddhybrid i respektive garage. Samtliga boende inom samfälligheten har inte el/laddhybrid-bil, varför man kan förmoda att en lösning som tar hänsyn till ekonomin skulle ha större förutsättningar för framgång. Ingen har mig veterligen ännu en el/laddhybrid men några har uttryckt önskemål om en lösning.

Finns det något referensobjekt? Finns det någonstans man kan läsa om hur man kan göra och vilka enskilda faktorer man kan och bör ta hänsyn till? Har Ni några egna förslag? Finns det en kostnadsuppskattning?

Kostnader. Kan möjliggörande av laddning av elbil/laddhybrid (individuella mätare, ev.: nya ledningar, uppsäkring, belastningsvakt) rymmas inom vad föreningen kan besluta om eller måste det finnas uttryckligen angivet i anläggningsbeslutet?

Anläggningsbelutet anger:

1. Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av

- a) garage, kvartersgård med installationer, lekplatser, asfalterade kommunikationsytor och bilparkeringsplatser, grusade gångvägar, planteringsytor, gräsytor;
- i) undercentraler i garage och kvartersgård;
- j) all belysning inom och utom garagen samt motorvärmare inklusive matarkablar.

Debitering. Kan samfälligheten debitera brukarna i förhållande till "förbrukning" enligt mätare, eller måste det uttryckligen ges möjlighet i anläggningsbeslutet? (ja ja jag vet , enligt termodynamikens 1:a huvudsats kan energi inte förbrukas. Man jag kommer inte på något bättre sätt att skriva det utan att det ändå kan missförstås)

Anläggningsbelutet anger:

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter efter lika andelstal (1/:40 var).

## Rådgivare svarar

2017-12-21

Hej,

Det saknas praxis på området men vår uppfattning är att laddning av elbil, som innebär en typ av bränsleförsörjning, inte rymms inom något ändamål som är vanligt förekommande i anläggningsbeslut, t.ex. parkering och garage. Jag bedömer inte att ert anläggningsbeslut innehåller något som medger laddning av elbilar. Således krävs en ändring av anläggningsbeslutet genom en lantmäteriförrättning för att möjliggöra ändamålet. Vi har behandlat frågan i den här artikeln: <https://www.villaagarna.se/Samfalligheter/Samfallighetsnytt-/Artiklar/Far-man-ha-laddstationer-for-elbilar-pa-samfallighetens-parkering/>

Anläggningslagen medger att kostnader, när det är lämpligt, kan fördelas genom att avgifter tas ut för anläggningens utnyttjande. Detta måste emellertid föreskrivas, d.v.s. finnas med i anläggningsbeslutet. Då ert anläggningsbeslut endast medger andelstalsenlig fördelning av kostnaderna måste en ändring göras genom lantmäteriförrättning för att möjliggöra att kostnader tas ut efter förbrukning.

(anmärkning: att vi i Alskäret har individuell debitering av vatten och värme sedan 1987 möjliggörs av vid då fick göra ny lantmäteriförrättning och lantmätaren skrev in att vi fick debitera efter mätning)

## Lantmätarens besked ( extraherad från länken ovan)

# Får man ha laddstationer för elbilar på samfällighetens parkering?

*Intresset för elbilar är stort och engagerar. Antalet frågor till vår rådgivningsavdelning om laddstationer för elbilar ökar. Vi låter därför vår lantmätare Gustaf Lunde ge sin syn på saken.*

Att bilar drivs och laddas med el har på senare år blivit ett mer gångbart alternativ till andra drivmedel. Då fler skaffar elbilar ställs samfällighetsföreningar inför önskemål om möjligheter till att kunna ladda elbilar i samband med samfällighetens parkeringslösning.

Detta är emellertid inte helt upp till föreningen att besluta över. Samfällighetsföreningar är bundna att endast verka inom det ändamål som är bestämt i anläggningsbeslutet, en handling som upprättades av lantmäteriet när samfälligheten bildades. Därför kan man ganska bestämt fastslå att samfälligheten sannolikt inte kan anordna laddningsstationer utan att det står i anläggningsbeslutet att den typen av anordning ska finnas. Innehållet i anläggningsbeslutet, med avseende på ändamål, kan bara förändras genom en ny lantmäteriförrättning enligt Anläggningslagen.

Går det då att föra in laddningsanordningen i anläggningsbeslutet? Det finns ett par viktiga villkor som måste vara uppfyllda. Det ena är väsentlighet. Den nya anläggningen måste ha betydelse för fastigheterna och för det ändamål som fastigheterna används för. Man kan till exempel förutsätta att bostadsfastigheter behöver tillgång till vägar, vatten och avlopp för att fungera som bostäder. Väsentlighetsvillkoret går att avtala bort om det inte är uppfyllt men det förutsätter att samtliga medlemmar, inte bara någon viss majoritet, är överens om detta.

Det andra villkoret är båtnad. Båtnad betyder ungefär ”nytta” och innebär att fördelarna för fastigheterna ska överväga nackdelarna med beaktande av de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Detta villkor går inte att avtala bort och skulle kunna vara svårt att komma runt om tillgång till, och ansvar för, laddare för elbilar inte i tillräcklig stor utsträckning kan antas vara värdehöjande för en fastighet. Detta har dock, vad vi känner till, ännu inte varit uppe för prövning i någon domstol.

Mer tvetydig är frågan om medlemmar får koppla in sin elbil i eluttag inuti gemensamma garage. Man kan konstatera att laddning inte faller inom ändamålet ”garage” men kan samfälligheten förhindra att medlemmarna använder eluttagen för laddning? Finns det inte någon individuell mätning så kommer elkostnaden för laddningen att slås ut på alla medlemmar efter andelstal, vilket förstås blir ett irritationsmoment för övriga. Trots att anläggningen används på ett sätt som inte var tänkt från början är det dock svårt att se någon juridisk möjlighet för samfälligheten att förbjuda eller beivra detta.

Ibland kan laddning av elbilar däremot kräva sådana kapaciteter att det inte är optimalt att använda ett vanligt vägguttag. I det fallet kan medlemmen antagligen bli ersättningskyldig för skador som uppstår på samfällighetens ledningar då medlemmen använt gemensamhetsanläggningen på ett sätt som står i strid mot anläggningsbeslutet.

Det finns alltså en viss problematik kring elbilar i samfälligheter. Om elbilar skulle bli mer norm än undantag i framtiden kan förutsättningarna ändras eftersom villkoren i anläggningslagen då skulle kunna vara uppfyllda på ett annat sätt. Sammantaget verkar det som att elbilsladdarna ännu kan vara svåra att passa in i samfälligheternas förvaltning.

gustaflude *Gustaf Lunde, Lantmätare*