

Laddstolpar för elbil på gemensam parkeringsplats

Det ökande behovet av laddningsplatser för elbilar har gjort att vissa samfällighetsföreningar överväger att installera laddstolpar på sin gemensamma parkeringsplats. Här redogörs vad som gäller.

Funderar din samfällighetsförening på att installera laddstolpar för elbil? Först behöver ni veta detta och uppfylla en del villkor.

- [Villkor för att installera laddstolpar](#)
 - [Ge enskild fastighetsägare eller ekonomisk förening rätt att ladda sin bil](#)
 - [Avgöra om laddstolpar omfattas av det befintliga anläggningsbeslutet](#)
 - [Ompröva anläggningsbeslutet](#)
-

Villkor för att installera laddstolpar

För att en fastighet ska kunna användas för sitt ändamål, t.ex. bostadsändamål, krävs ofta att fastigheten har tillgång till mark och anläggningar utanför sitt eget område. När flera fastigheter inom samma område har liknande behov kan man ibland bilda en så kallad gemensamhetsanläggning. Det kan exempelvis vara en väg eller en parkeringsplats.

Reglerna kring gemensamhetsanläggningar finns i anläggningslagen (AL). AL innehåller ingen uppräknig eller begränsning av vilka anläggningar som kan bilda gemensamhetsanläggningar till exempel laddstolpar, parkeringsplatser, lekplatser, fiberanläggning osv. Den är alltså neutral till vilka anläggningar som kan bilda gemensamhetsanläggningar och till vilken teknik som används.

När en gemensamhetsanläggning för parkeringsplats bildas fattar Lantmäteriet ett så kallat anläggningsbeslut som bland annat talar om vilka fastigheter som får använda parkeringen, storleken, äganderätten och övriga detaljer som exempelvis möjligheten att koppla in eluttag för motorvärmare eller laddstolpar för elbil.

Ska uppfylla ett långsiktigt behov

Det mest centrala kravet för att bilda en gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter och, som det uttrycks i AL, att den tillgodoser ett ändamål av *stadigvarande betydelse* för fastigheterna (1 § AL). Detta villkor är inte dispositivt, dvs. det går inte att avtala bort.

I praktiken innebär det att de boende (typiskt sett) ska ha behov av anläggningen, både när den bildas och på längre sikt. Det får inte heller vara fråga om ett mer tillfälligt behov eller behov som är mer relaterat till en viss fastighetsägares personliga behov än till fastigheten som sådan, eller ett behov som kommer att uppstå längre fram i tiden.

Vad innebär det för er som vill installera laddstolpar?

Att majoriteten, eller till och med alla medlemmarna i en samfällighetsförening, önskar installera en anläggning för elbilsladdning innebär inte per automatik att en gemensamhetsanläggning kan bildas för detta ändamål.

Villkoret stadigvarande betydelse måste fortfarande vara uppfyllt, det vill säga det ska finnas ett faktiskt behov av anläggningen. Behovet ska, både nu och på längre sikt, kunna kopplas till en typisk användare (normalanvändare) av de fastigheter som ska anslutas till gemensamhetsanläggningen. I annat fall saknas det skäl att åstadkomma en rättslig bindning mellan anläggningen och anslutna fastigheter.

I en sådan situation är berörda fastighetsägare istället hänvisade till andra, frivilliga, samarbetsformer som att till exempel [ge enskilda fastighetsägare eller en ekonomisk förening rätt att installera laddstolpar på gemensam parkeringsplats](#).

Alla bär ett gemensamt ekonomiskt och juridiskt ansvar

Alla fastigheter i samfällighetsföreningen är delägare av gemensamhetsanläggningen och har både ett juridiskt och ekonomiskt ansvar att förvalta anläggningen. Delägare i en gemensamhetsanläggning kan inte heller avsäga sig detta ansvar genom att begära utträde ur föreningen på samma sätt som när det gäller deltagande i t.ex. ideella föreningar. För att ansvaret ska upphöra krävs normalt att man flyttar från bostaden.

För att ansluta en fastighet till en gemensamhetsanläggning mot ägarens vilja, ställs det av dessa skäl upp villkor om att anläggningen ska vara av *väsentlig betydelse* för fastigheten (5 § AL). För att kravet på väsentlig betydelse ska vara uppfyllt måste fastigheten alltså ha ett påtagligt behov av anläggningen i fråga. Om fastigheten inte har ett påtagligt behov av den aktuella anläggningen kan alltså inte en majoritet bland övriga delägare i gemensamhetsanläggningen tvinga in fastigheten att delta i anläggningen.

Vad innebär det för er som vill installera laddstolpar?

Om en samfällighetsförening med en gemensam parkeringsplats får beviljat att installera fyra laddstolpar, så blir alla i föreningen gemensamt ekonomiskt ansvariga för installation och förvaltningskostnader av anläggningen. Det innebär alltså att anläggningsbeslutet tvingar samtliga medlemmar till en gemensam kostnad oavsett om man nyttjar laddstolpen eller inte. När det gäller själva elförbrukningen finns däremot möjlighet att styra så att kostnaden faller på den som använder elen.

Ge enskild fastighetsägare eller ekonomisk förening rätt att ladda sin bil

Samfällighetsföreningen kan ge rätt för en enskild fastighetsägare eller en ekonomisk förening att ladda sin bil – så länge det inte hindrar användandet av anläggningen på det sätt som är beslutat om sedan tidigare eller att det medför kostnader eller olägenheter för övriga medlemmar. Ägs marken av annan än samfälligheten kan även markägarens tillstånd krävas. Ni behöver även klara ut frågor kring elsäkerhet, kapacitet och ansvarsfrågor om något skulle hända.

Om ni är osäkra på hur ni kan gå tillväga kan det vara lämpligt att ta hjälp av juridisk sakkunnig. Intresseorganisationerna Villaägarnas Riksförbund och Riksförbundet Enskilda Vägar ger bland annat sina medlemmar juridisk rådgivning. De har även samarbeten med advokater.

[Läs mer om ekonomiska föreningar \(öppnas i nytt fönster\).](#)

Avgöra om laddstolpar omfattas av det befintliga anläggningsbeslutet

På en föreningsstämma förekommer det att samfällighetsföreningar beslutar att komplettera en anläggning med utrustning som inte tidigare funnits, till exempel laddstolpar. Frågan är dock om en sådan utrustning omfattas av det befintliga anläggningsbeslutet eller om ett sådant beslut på föreningsstämman strider mot anläggningsbeslutet.

En risk med en egen tolkning inom samfällighetsföreningen är att en befintlig eller ny medlem i föreningen kan ifrågasätta riktigheten i beslutet och frågan kan därför komma att bli föremål för prövning i domstol. Beslutet kan då ogiltigförklaras och föreningen kan bli tvungna att ta bort den installerade anläggningen.

Är ni osäkra på vad det befintliga anläggningsbeslutet innefattar så kan ni ansöka om en fastighetsbestämning hos Lantmäteriet. Lantmäteriet gör då en rättsligt bindande tolkning om den önskade förändringen ryms inom anläggningsbeslutet.

Exempel där befintliga gemensamhetsanläggningar har bedömts kunna uppgraderas med ny teknik

Fastighetsbestämning kostar

En ansökan om fastighetsbestämning medför en kostnad som är svår att uppskatta på förhand. I [e-tjänsten Min fastighet](#) kan du ta del av gemensamhetsanläggningens anläggningsbeslut. [Läs mer om vad som gäller vid en fastighetsbestämning.](#)

Ompröva anläggningsbeslutet

Om anläggningbeslutet inte omfattar förvaltning av laddstolpar kan föreningen efter beslut på föreningsstämma ansöka om omprövning hos Lantmäteriet. För att göra det krävs det att;

Steg 1. något av följande villkor är uppfyllt

- Att förhållandena har ändrats väsentligt sedan det tidigare beslutet togs.
- Att i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut.
- Det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning.

Steg 2. den önskade förändringen är förenlig med övriga villkor i anläggningslagen

För att ändra anläggningsbeslutet till att även omfatta andra ändamål, till exempel laddstolpar, finns flera krav som ska vara uppfyllda. [Det mest centrala villkoret tas upp under Villkor för att installera laddstolpar.](#)

Kostnad för omprövning
Ansök om omprövning

Har du frågor? Kontakta kundcenter:

Lantmäteriets kundcenter (öppet 9–16)
kundcenter@lm.se
0771-63 63 63