UMEÅ UNIVERSITET

LADDNINGSPUNKTER OCH ANNAN NY TEKNIK I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Gustav Åkesson

Termin 9 HT 2020
Examensarbete, 30 hp
Juristprogrammet, 270 hp
Handledare: Ulf Vannebäck

Innehållsförteckning

Förkortningar **4**

1 Inledning **5**

1.1 Syfte 6

1.2 Metod och material 7

2 Grundläggande förutsättningar till problematiken **11**

2.1 Samverkansbehov mellan fastighetsägare 11

2.1.1 Rättsliga lösningar på samverkansbehov mellan fastigheter 12

2.2 En klimatpolitisk fråga 12

2.3 Förklaringar av begrepp 13

3 Gemensamhetsanläggningar **13**

3.1 Bilda och ompröva gemensamhetsanläggningar 14

3.2 Villkor för inrättande 14

3.2.1 Villkoret om väsentlig betydelse 15

3.2.2 Båtnadsvillkoret 15

3.2.3 Opinionsvillkoret 16

3.2.4 Villkor för lokalisering och utförande 16

3.2.5 Villkor till skydd för allmänna intressen 17

3.3 Stadigvarande betydelse 17

3.3.1 Stadigvarande betydelse i propositionen till AL 18

3.3.2 Stadigvarande betydelse i propositionen till LGA 19

3.3.3 Stadigvarande betydelse i SOU med förslag till LGA 20

3.3.4 Stadigvarande betydelse i SOU med förslag till JB 20

3.3.5 Ändamål för kravet på stadigvarande betydelse 20

3.3.6 Sakrättsligt skydd och förmånsrättslig ställning genom AL och SFL 22

3.4 Föreligger det ett behov eller inte av laddningspunkter och kan det stadigvarande tillgodoses med den teknik som för tillfället existerar 23

3.4.1 Laddfordon som personbilar statistik 23

3.4.2 Tekniken kring laddningspunkter 24

4 Samfällighetsföreningar **24**

4.1 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar 25

4.2 Beslut i samfällighetsföreningar utifrån 18 och 19 §§ SFL 25

4.2.1 Bakomliggande ändamål för 18 och 19 §§ SFL 26

4.2.2 Förnya befintlig teknik ... 27
4.2.3 Tillhandahållande av tjänster till medlemmarna ... 28
4.2.4 Avvika från ändamålen ... 30
4.2.5 Avsaknad av ändamål eller inaktuella ändamål ... 31
4.2.6 Upplåtelse av rättighet till markanvändning ... 32
4.3 Följa krav i annan lagstiftning ... 32
4.3.1 Laddning av elfordon i PBL ... 33

5 Ekonomiska föreningar ... 34
5.1 Bildande och förvaltning av ekonomiska föreningar ... 34
5.2 Avtal för inrättande av laddningspunkter ... 35
5.3 Mark som innefattar en gemensamhetsanläggning ... 37

6 Analys och diskussion ... 38
6.1 Ny teknik sett till kravet på stadigvarande betydelse ... 38
6.1.1 Laddningspunkter sett till kravet på stadigvarande betydelse ... 39
6.2 Laddningspunkter och annan ny teknik i befintliga gemensamhetsanläggningar ... 40
6.2.1 Avsaknad av ändamål eller inaktuella ändamål ... 42
6.2.2 Tillhandahållande av tjänster till medlemmarna ... 42
6.2.3 Följa krav i annan lagstiftning ... 43
6.3 Laddningspunkter och annan ny teknik genom ekonomiska föreningar på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening 43
6.4 Laddningspunkter och annan ny teknik i förhållande till ändamålen bakom aktuella bestämmelser i AL och SFL ... 45

Käll- och litteraturförteckning ... 48
Offentligt tryck ... 48
Rättspraxis ... 49
Litteratur ... 49
Övriga källor ... 51

Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
Avtalslagen	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
EFL	Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalken (1970:994)
LGA	Lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
PBF	Plan- och byggförordningen (2011:338)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
Prop.	Proposition
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

I media har det uppmärksammats fastighetsägare som vill inrätta laddningspunkter i anslutning till deras fastigheter, men utifrån lagstiftning inte kunnat göra det. Det har handlat om fastighetsägare, vilka deltar i gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar.[1] Att kunna inrätta laddningspunkter i gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar, är inte bara av betydelse för fastighetsägare. Inrättande av fler laddningspunkter i Sverige är en klimatpolitisk fråga, eftersom tillgång till laddningspunkter är en förutsättning för användning av laddfordon. En ökning av antalet laddfordon, är i sin tur en del i att uppnå klimatmål, om att minska utsläppen från transportsektorn.[2]

För gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar, finns det vissa krav och villkor som behöver vara uppfyllda för inrättande och förvaltning av anläggningar. I t.ex. en bostadsrättsförening kan det, i princip vara upp till medlemmarna att genom en majoritet, besluta om inrättande av laddningspunkter och annan ny teknik.[3] En gemensamhetsanläggning är en anläggning som bildas genom anläggningslagen (1973:1149) (AL) och den kan förvaltas av en samfällighetsförening. För samfällighetsföreningar finns det reglering om förvaltningen i lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Det krävs enligt 1 § AL att en anläggning tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse, för att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas. Huruvida laddningspunkter är av stadigvarande betydelse, kan däremot anses oklart. Det kan sägas att AL bygger på en följsam anpassning till utvecklingen.[4] Eftersom laddfordon och laddningspunkter är relativt nya företeelser i samhället, är det därmed diskutabelt om laddningspunkter kan anses vara av stadigvarande betydelse.

I det fall det finns en befintlig gemensamhetsanläggning, kan en samfällighetsförening fatta beslut angående förvaltningen av anläggningen. Det finns särskilda bestämmelser i 18 och 19 §§ SFL, som begränsar vilka åtgärder som kan företas och den verksamhet som kan bedrivas i en samfällighetsförening. Det följer av bestämmelserna att en samfällighetsförening inte får

[1] Fastighetstidningen [https://fastighetstidningen.se/stelbent-regelverk-slar-mot-elbilsladning/] 2020-12-29; Sveriges Radio [https://sverigesradio.se/artikel/7486703] 2020-12-29; Svenska Dagbladet [https://www.svd.se/62-for-och-1-emot--kan-stoppa-projekt-for-elbilar] 2020-12-29.
[2] Prop. 2019/20:65, s. 7-9; Boverkets rapport 2019:15, s. 13-15 och 299; Energimyndigheten m.fl., 2017, s. 5, 17 och SOU 2018:76, s. 299-303.
[3] Se Victorin & Flodin, 2016, s. 25-26, 64-67, 81, och 93-95.
[4] Jfr Prop. 1973:160, s. 178. Se Prop. 1966:128, s. 112.

bedriva verksamhet som går utöver de ändamål föreningen bildats för att tillgodose, samt att vid förvaltningen ska en avvägning göras mellan medlemmarnas gemensamma bästa och enskilda intressen. Om laddningspunkter kan anses omfattas av befintliga anläggningsbeslut, blir därmed en intressant fråga, inte minst för de i en samfällighetsförening, som vill inrätta laddningspunkter.

På liknande sätt som för laddningspunkter, kan det anses oklart utifrån de krav och villkor i AL och SFL som nämnts, om annan ny teknik kan inrättas i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. Vad kan då fastighetsägare göra om laddningspunkter och annan ny teknik inte kan inrättas i gemensamhetsanläggar? Inrättande med avtal genom ekonomiska föreningar, på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening, skulle kunna vara en rättslig lösning, för fastighetsägare som vill inrätta laddningspunkter och annan ny teknik i anslutning till deras fastigheter.

1.1 Syfte

Syftet med uppsatsen är att för samfällighetsföreningar utreda rättsliga förutsättningar om laddningspunkter och annan ny teknik kan inrättas i gemensamhetsanläggningar, samt utifrån ändamålen bakom aktuella bestämmelser i AL och SFL jämföra konsekvenser om inrättandet istället sker med avtal genom ekonomiska föreningar.

Syftet preciseras genom följande frågeställningar:

1. Kan kravet på stadigvarande betydelse i AL anses uppfyllt för laddningspunkter och annan ny teknik?
2. Under vilka förutsättningar sett till 18 och 19 §§ SFL kan en samfällighetsförening besluta om inrättande av laddningspunkter och annan ny teknik i befintliga gemensamhetsanläggningar?
3. Finns det rättsliga förutsättningar för en ekonomisk förening att genom avtal inrätta laddningspunkter och annan ny teknik på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening?

1.2 Metod och material

Uppsatsen har i stora delar genom syftet utgjort en utredning av gällande rätt. Utifrån AL och SFL, har för samfällighetsföreningar utretts gällande rätt om laddningspunkter och annan ny teknik kan inrättas i gemensamhetsanläggningar. Därigenom har uppsatsens frågeställningar nummer ett och två kunnat besvarats. För uppsatsens frågeställning nummer tre, har utretts om en ekonomisk förening kan inrätta laddningspunkter på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Utredningen angående ekonomiska föreningar kan sägas vara mer av slaget en redogörelse eller en undersökning, som kopplar samman till det övergripande syftet, att jämföra konsekvenser beroende på hur inrättandet sker. För det övergripande syftet, har utifrån ändamålen bakom aktuella bestämmelser i AL och SFL jämförts konsekvenser, om inrättande av laddningspunkter eller annan ny teknik sker för samfällighetsföreningar i gemensamhetsanläggningar, respektive med avtal genom ekonomiska föreningar. En kritiskt inriktad rättsdogmatisk metod har använts för jämförelsen av konsekvenser.

För att utreda gällande rätt, har en form av rättsdogmatisk metod använts. Det finns inte någon allmänt vedertagen definition, av vad som utgör den rättsdogmatiska metoden.[5] Oavsett beteckning, syftar metoden till att tolka gällande rätt utifrån allmänt accepterade rättskällor.[6] Genom tillämpning av metoden, kan med hjälp av rättsregler hittas lösningar på rättsliga problem.[7] Den rättsdogmatiska metoden kan sägas utgå från rättstillämparens problem. I allmänhet avses i det sammanhanget, domaren som rättstillämparen, men även andra jurister och yrkesmän etc. som utövar rättstillämpning.[8] Genom den rättsdogmatiska metoden, bör därmed de rättskällor som används och den tolkningen som görs, vara likvärdig domarens arbetssätt.[9] För metoden kan den s.k. rättskälleläran, sägas utgöra grunden för rättskällors inbördes auktoritet. Som huvudregel rangordnas rättskällornas värde, i ordningen från högst till lägst av: lag, förarbeten, rättspraxis och doktrin.[10] För uppsatsen, har gällande rätt utretts genom rättskälleläran, för att hitta lösningar på de rättsliga problemen.

[5] Westberg, 1992, s. 421-422.
[6] Kleinman, 2018, s. 21, 28 och Olsen, 2004, s. 111.
[7] Kleinman, 2018, s. 21.
[8] Olsen, 2004, s. 107 och 111.
[9] Olsen, 2004, s. 114.
[10] Sandgren, 2007, s. 36-37 och Bernitz, 2020, s. 30-31.

De huvudsakliga frågorna som ska besvaras i det följande, är vilket material som undersökts, hur urvalet gjorts och hur materialet studerats. Vissa problem och utmaningar har uppstått i uppsatsförfattandet, framförallt vid utredningen om kravet på stadigvarande betydelse i AL, kan anses uppfyllt för laddningspunkter och annan ny teknik. Kravet på stadigvarande betydelse i AL, präglas av en osäkerhet angående hur bedömningen ska göras för vilka olika typer av anläggningar, som ska anses omfattas. Det finns inte någon tydlig vägledning i förarbetena om hur kravet ska tillämpas och rättspraxis saknas. Därtill är doktrinen som behandlar AL bristfällig. För att utreda kravet på stadigvarande betydelse har lag, förarbeten och doktrin studerats. Inledningsvis har grundläggande bestämmelser i AL kring bildande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar studerats, med avsikten att ge läsaren en översikt av institutet gemensamhetsanläggningar. I utredningen har framförallt förarbeten studerats och propositionen till AL, *prop. 1973:160*, har varit central. Däremot finns det inte i propositionen, några omfattande uttalanden angående kravet på stadigvarande betydelse. För att studera kravet har vägledning därför sökts även i andra förarbeten som kan anses vara relevanta.

De bakomliggande motiven till kravet på stadigvarande betydelse i lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA), kan anses varit vägledande för kravet på stadigvarande betydelse i AL. Förslaget om samfällighetsavtal och samfällighetsrätt, i det följande kallat samfällighetsavtal, i jordabalksförslaget *SOU 1960: 25*, kan i sin tur anses varit vägledande för kravet på stadigvarande betydelse i LGA. Samfällighetsavtalen skulle avse samverkan mellan fastigheter för stadigvarande ändamål och vara förenade med äganderätten till ingående fastigheter.[11] Förslaget om samfällighetsavtal kom däremot helt att utgå och inte bli till lag, på grund av att LGA ansågs täcka behovet av samverkan mellan fastigheter på ett tillfredställande sätt.[12]

För att studera kravet på stadigvarande betydelse i AL har det därför utöver propositionen till AL, varit av intresse att även se till vad som uttryckts i förarbetena till LGA och jordabalksförslaget. Det jordabalksförslaget som använts i uppsatsen och som avses är, *SOU 1960: 25*. Angående de förarbeten som studerats i sammanhanget, kan sägas att de är relativt åldrade. Propositionen till AL författades för nästan femtio år sedan. Vissa förarbetsuttalanden kan tappat relevans över åren och därmed har olika förarbetsuttalanden vägts mot andra ändamålsorienterade argument. De förarbetsuttalanden som handlar om hur

[11] SOU 1960:25, s. 31 och 440-443.
[12] Prop. 1970:20, s. 390-392.

bedömningen ska göras för kravet på stadigvarande betydelse, har varit av störst vikt för att utreda gällande rätt. Därtill har kravet på stadigvarande betydelse tolkats, utifrån vad som i förarbetena uttryckts som de bakomliggande ändamålen för kravet. Det kan påpekas att ändamålen bakom kravet på stadigvarande betydelse inte uttrycks i propositionen till AL. Ändamålen har studerats genom propositionen till LGA, *prop. 1966:128* och SOU:n till LGA, *SOU 1963:23*, samt jordabalksförslaget.

Angående kravet på stadigvarande betydelse innefattar det att en gemensamhetsanläggning ska tillgodose ett behov, för nuvarande och framtida fastighetsägare. För att utreda om det finns ett behov av laddningspunkter har därför statistik utgjort en källa. Den statistik som studerats är från myndigheten Trafikanalys och behandlar statistik om laddfordon som personbilar i Sverige. Statistik har använts för att se till de förhållanden som för nuvarande föreligger i samhället. Användandet av statistiken bygger på antagandet att det krävs tillgång till ett laddfordon, för att det ska finnas ett behov av laddningspunkter. Det kan därmed anses att, genom att se till statistik över hur många laddfordon det finns som personbilar i Sverige, kan utredas om kravet på stadigvarande betydelse i AL är uppfyllt för laddningspunkter.

Lag, förarbeten, rättspraxis och doktrin har studerats för att utreda under vilka förutsättningar sett till 18 och 19 §§ SFL, en samfällighetsförening kan besluta om inrättande av laddningspunkter och annan ny teknik i befintliga gemensamhetsanläggningar. Det enda förarbetet som studerats är propositionen till AL, eftersom det inte finns någon tidigare motsvarande lag till SFL. Rättspraxis har utgjort en viktig del, till att utifrån 18 och 19 §§ SFL, utreda gällande för laddningspunkter och annan ny teknik i befintliga gemensamhetsanläggningar. Den rättspraxis som studerats har i princip uteslutande varit från HD och MÖD. Det eftersom domar från framförallt HD, kan anses inneha ett högt rättskällevärde, av betydelse för den fortsatta rättstillämpningen. Ett urval har gjorts till de domar från HD och MÖD, som ansetts tillfört något till utredningen av gällande rätt, för uppsatsens frågeställning nummer två. Det har även inom ramen för uppsatsen, studerats en dom från MMD, som specifikt behandlar laddningspunkter. Domen från MMD har använts, för att se till hur en domstol kan resonera, angående huruvida en samfällighetsförening kan besluta om inrättande av laddningspunkter i en befintlig gemensamhetsanläggning.

I uppsatsens (kap. 6), analyseras hur bedömningen av kravet på stadigvarande betydelse i AL ska göras och sedan analyseras om kravet kan anses uppfyllt för laddningspunkter och annan

ny teknik. Även analyseras gällande rätt för under vilka förutsättningar, sett till 18 och 19 §§ SFL, laddningspunkter och annan ny teknik kan inrättas i befintliga gemensamhetsanläggningar. En risk vid utredningen av gällande rätt för uppsatsens frågeställningar nummer ett och två, är frågornas politiska aktualitet. Att laddningspunkter kan inrättas i gemensamhetsanläggningar är av betydelse för klimatpolitiken. Laddningspunkter och laddfordon är en del i att minska utsläppen i transportsektorn och uppnå klimatmål. En risk vid utredningen av gällande rätt, är därför att uppsatsförfattarens åsikter blandas in. Det ska påpekas att någon hänsyn inte tagits till politiska åsikter vid utredningen. För att belysa frågornas politiska aktualitet, har förarbeten och andra myndighetspublikationer använts.

För att utreda om en ekonomisk förening kan inrätta laddningspunkter och annan ny teknik, på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening, har lag och doktrin studerats. Det har inte gjorts någon djupgående utredning av gällande rätt. Utredningen kan sägas vara mer av slaget en redogörelse eller undersökning. I uppsatsens (kap. 6), analyseras och diskuteras problem som kan uppstå, vid ekonomiska föreningars inrättande och användande av laddningspunkter eller annan ny teknik, på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening.

Det har för uppsatsen varit av kritiskt granskande karaktär, att jämföra konsekvenser om inrättande av laddningspunkter eller annan ny teknik sker för samfällighetsföreningar i gemensamhetsanläggningar, respektive med avtal genom ekonomiska föreningar. En kritiskt inriktad rättsdogmatisk metod har därmed använts. Genom metoden granskas konsekvenser av och alternativ till en rättsdogmatisk lösning.[13] För metoden har ändamålen bakom de aktuella bestämmelserna i AL och SFL studerats. Utgångspunkten har därefter varit utredningen av gällande rätt för uppsatsens frågeställningar nummer ett och två. Utifrån ändamålen bakom de aktuella bestämmelserna i AL och SFL, har det varit av betydelse att studera om laddningspunkter stadigvarande kan tillgodoses, med den teknik som för tillfället existerar. Ifrågavarande förhållande har studerats genom Boverkets rapport 2020:18.

I den sista delen av uppsatsens (kap. 6) görs en mer ändamålsorienterad analys av kravet på stadigvarande betydelse och det argumenteras *de lege lata* för om kravet på stadigvarande betydelse ska anses uppfyllt, för laddningspunkter och annan ny teknik. Samt utifrån en mer

[13] Kleineman, 2018, s. 35–36 och 40-45.

ändamålsorienterad analys av 18 och 19 §§ SFL, argumenteras *de lege lata* för under vilka förutsättningar laddningspunkter och annan ny teknik, kan inrättas i befintliga gemensamhetsanläggningar.

För att se till en annan rättslig lösning har det utretts, om en ekonomisk förening kan inrätta laddningspunkter, på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Avsikten med att se till en annan rättslig lösning är att utifrån ett sorts jämförelseobjekt, kritiskt granska resultatet från utredningen av gällande rätt, för uppsatsens frågeställningar nummer ett och två. Genom de ändamålsorienterade analyserna som företas, diskuteras konsekvenser som kan uppstå utifrån ändamålen bakom de aktuella bestämmelserna i AL och SFL, om inrättande av laddningspunkter och annan ny teknik sker i gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar. Det jämförs sedan om liknande konsekvenser även kan uppstå, om inrättandet istället sker med avtal genom ekonomiska föreningar.

2 Grundläggande förutsättningar till problematiken

I det följande kapitlet behandlas förutsättningar som ligger till grund för uppsatsens syfte. Det studeras och beskrivs en bakgrund till, varför det finns problem för fastighetsägare som vill inrätta laddningspunkter och annan ny teknik i gemensamhetsanläggningar. I kapitlet beskrivs även vad som avses med vissa begrepp som använts i uppsatsen.

2.1 Samverkansbehov mellan fastighetsägare

En fastighet för bostäder har behov av diverse funktioner i form av infrastruktur för att fungera på ett tillfredsställande sätt. Fastigheten behöver normalt bl.a. tillgång till vatten, avlopp, vägar, elektricitet, kommunikationer (internet, tele m.m.). Andra nödvändiga funktioner kan vara områden för lek och rekreation. En del behov kan lösas av fastighetsägarna var för sig, men vissa funktioner kan behöva lösas genom samverkan mellan fastighetsägare.[14]

Ett behov av samverkan kan uppstå på grund av att en fastighet inte har tillgång till tillräckligt med mark, för att uppföra alla de olika anläggningar som behövs för dess ändamålsenliga

[14] Ekbäck, 2016, s. 1.

användning.[15] Det kan även finnas en vilja till samverkan för att dela upp kostnader för en anläggning på flera fastigheter.[16]

2.1.1 Rättsliga lösningar på samverkansbehov mellan fastigheter

Det finns flertalet olika rättsliga lösningar på samverkan mellan fastigheter. Lagstiftningen ställer upp ett antal institutionella - lagtekniska lösningar, som för vissa typer av verksamhet begränsar valmöjligheterna. T.ex. finns det speciallagstiftning i lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet, som reglerar inrättande och samverkan för vattenverksamhet. För lagtekniska lösningar som är tillämpliga på ett mer brett spektrum av verksamhet, finns det: servitut, civilrättsliga avtal, gemensamhetsanläggningar och olika former av nyttjanderätter.[17]

LGA och institutet gemensamhetsanläggningar, tillkom för att reglera samverkansfrågor mellan fastigheter, för drift, utförande och underhåll, gällande anläggningar av stadigvarande betydelse.[18] Anläggningslagen kom att ersätta LGA.[19] En gemensamhetsanläggning som inrättas genom AL, kan förvaltas av en samfällighetsförening. SFL innefattar bestämmelser om samfällighetsföreningars förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Genom AL och SFL ställs upp krav och villkor, som behöver vara uppfyllda för inrättande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Uppsatsen syftar dels till att utreda om kraven och villkoren i 1 § AL samt 18 och 19 §§ SFL, kan anses uppfyllda för laddningspunkter och annan ny teknik i gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar.

2.2 En klimatpolitisk fråga

Det finns från riksdagen antaget ett klimatmål om att transportsektorn, förutom inrikes flyg, ska minska utsläppen med 70 procent till senast 2030 jämfört med 2010. Det antagna klimatmålet om minskade utsläpp i transportsektorn, är en del i målsättningen för en omställning till ett fossilfritt samhälle.[20] För att minska utsläppen i transportsektorn, har energimyndigheten m.fl.

[15] Se Prop. 1966:128, s. 92 och Lantmäteriet, 2020, s. 19.
[16] Ekbäck, 2016, s. 1-5.
[17] Ekbäck, 2016, s. 21-32.
[18] Prop. 1966:128, s. 1.
[19] Prop. 1973:160, s. 1.
[20] Prop. 2019/20:65, s. 7-9 och Boverket, 2019, s. 13-15.

myndigheter, identifierat fossilfria och energieffektiva fordon som t.ex. laddfordon, som en viktig del i omställningen.[21]

För att kunna använda ett laddfordon behövs en teknisk anordning för laddning, genom någon form av laddningspunkt.[22] Det kan därmed anses att avsaknad av tillgång till laddninspunkter, utgör ett hinder för fler laddfordon i samhället och en minskning av utsläppen i transportsektorn.[23]

2.3 Förklaringar av begrepp

Av Boverkets rapport 2019:15, följer beskrivningar av begrepp som använts i uppsatsen. Rapporten låg till grund för införande av nya tekniska egenskapskrav i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) och plan- och byggförordningen (2011:338) (PBF), om laddning av elfordon.[24] Boverkets rapport 2019:15 gjordes på uppdrag från regeringen om genomförande av EU:s ändringsdirektiv om byggnaders energiprestanda.[25] *Laddfordon* beskrivs i rapporten som ”ett begrepp som innefattar fordon som kan laddas från elnätet, som elbilar och laddhybrider”. För begreppet *laddinfrastruktur* sägs, att det ”omfattar två olika typer av installationer, dels ledningsinfrastruktur, dels laddningspunkter”. Angående begreppet *laddningspunkt* beskrivs det som ”det gränssnitt där ett fordon kan ladda (eller byta batteri)”. Begreppet *ledningsinfrastruktur* beskrivs som ”kanaler för elektriska kablar”. I uppsatsen har begreppen använts på liknande sätt, som för hur begreppen beskrivs i Boverkets rapport.

3 Gemensamhetsanläggningar

I det här kapitlet studeras och redogörs för den rättsliga regleringen kring att bilda och ompröva gemensamhetsanläggningar. Det behandlas inledningsvis, allmänna krav som ska vara uppfyllda och den formella prövningen som ska göras, för att inrätta och ompröva gemensamhetsanläggningar. Sedan studeras mer ingående, kravet på stadigvarande betydelse, för att besvara uppsatsens frågeställning nummer ett.

[21] Energimyndigheten m.fl., 2017, s. 5 och Boverket, 2019, s. 13.
[22] SOU 2018:76, s. 302.
[23] Se Boverket, 2019, s. 299; SOU 2018:76, s. 299-303 och Energimyndigheten m.fl., 2017, s. 17.
[24] Prop. 2019/20:81, s. 11.
[25] Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 av den 30 maj 2018 om ändring av direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda och av direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet.

3.1 Bilda och ompröva gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning bildas enligt 24 § AL, genom att lantmäterimyndigheten meddelar ett anläggningsbeslut. Bildandet sker efter en begäran om förrättning, som i de flesta fall tas upp genom ansökan, i enlighet med 17 § AL. Det följer av 18 § AL, att ägare av en fastighet som ska delta i anläggning, har rätt att begära förrättning. Vid förrättning tillämpas 4 kap. 1-24 och 27-40 §§ samt 6 kap. 6 och 7 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) (FBL). Förrättningar av anläggningar handläggs av lantmäterimyndigheten, vilket framgår av 4 § AL.

I 1 § 2st. AL följer en begräsning av vilka anläggningar lagen är tillämplig för. Enligt bestämmelsen är AL inte tillämplig, om inrättande av en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, kan ske genom annan författning än FBL. Det framgår även av bestämmelsen, att AL inte är tillämplig för allmänna vatten- och avloppsanläggningar.

Vid förrättning ska bestämmas grunderna för hur en gemensamhetsanläggnings kostnader ska fördelas. Enligt 15 § 1 st. AL ska andelstal för varje deltagande fastighet bestämmas, till fördelning av kostnader för utförandet. Andelstalen ska bestämmas främst utefter vad som kan anses skäligt, sett till den nytta en fastighet har av anläggningen. Enligt 15 kap. 2 st. AL ska andelstal även bestämmas för deltagande fastigheter, angående kostnader för driften av anläggningen. Vid fördelningen ska hänsyn främst tas till den utsträckning, för vilken respektive fastighet beräknas använda anläggningen.[26]

3.2 Villkor för inrättande

Det finns inte i AL någon definition av vad som utgör en gemensamhetsanläggning. Däremot följer det av 1 § AL att:

> Enligt denna lag kan inrättas anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (gemensamhetsanläggning).

Som framgår av bestämmelsen krävs det att en anläggning är gemensam för flera fastigheter och tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse. Till en gemensamhetsanläggning får även tillbehör ingå, som behövs för att en anläggning ska kunna tjäna sitt ändamål.[27] Kravet i 1 § AL på att en anläggning ska vara av stadigvarande betydelse, är ett grundläggande krav för att en

[26] Lantmäteriet, 2020, s. 90-91.
[27] Prop. 1973:160, s. 76.

gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas genom AL. Det är ett tvingande krav, som inte kan avtalas bort mellan de deltagande medlemmarna.[28]

Utöver kravet på stadigvarande betydelse, ska även villkoren i 5-11 §§ AL vara uppfyllda för inrättande av en gemensamhetsanläggning. En del villkor kan under vissa förutsättningar göras avsteg från i enlighet med 16 § AL. Vid omprövning av en gemensamhetsanläggning, ska samma villkor vara uppfyllda som vid inrättande av en ny gemensamhetsanläggning.[29]

3.2.1 Villkoret om väsentlig betydelse

En gemensamhetsanläggning får enligt 5 § AL, inte inrättas för någon annan fastighet, än sådan som det är av väsentlig betydelse att delta i en anläggning. Genom AL förekommer rätt och skyldighet för tvångsanslutning till gemensamhetsanläggningar och villkoret om väsentlig betydelse, utgör ett skydd mot sådan tvångsanslutning. Att tvångsanslutning kan företas genom AL, kan utläsas av 5 och 16 §§ AL. Enligt 5 § AL krävs att en gemensamhetsanläggning är av väsentlig betydelse, för den fastighet som ska anslutas. Om samtliga ägarna till de fastigheter som ska delta i en anläggning medger det, kan däremot avsteg göras från 5 § AL i enlighet med 16 § 1 st. 1 p. AL. I det fall överenskommelse inte föreligger, krävs däremot att en gemensamhetsanläggning är av väsentlig betydelse för samtliga fastigheter som ska delta.[30]

Villkoret om väsentlig betydelse, blir dels aktuellt i det fall en fastighetsägare vill ansluta till en gemensamhetsanläggning, men övriga deltagande fastighetsägare motsätter sig det. Dels blir det även aktuellt, i det fall en fastighetsägare mot sin vilja, ska anslutas till en gemensamhetsanläggning. Villkoret på väsentlig betydelse är högre ställt än kravet på stadigvarande betydelse i AL. Villkoret innebär att det ska föreligga ett påtagligt behov för en fastighet, att delta i en gemensamhetsanläggning.[31]

3.2.2 Båtnadsvillkoret

Enligt 6 § 1 st. AL får en gemensamhetsanläggning inrättas, endast i det fall fördelarna av ekonomisk eller annan art av en anläggning, överväger olägenheter och kostnader som anläggningen medför.

[28] Lantmäteriet, 2020, s. 18.
[29] Ekbäck, 2016, s. 71 och Lantmäteriet, 2020, s. 187-188.
[30] Lantmäteriet, 2020, s. 34 och Ekbäck, 2016, s. 34.
[31] Prop. 1973:160, s. 87, 151 och 277.

Villkoret benämns båtnadsvillkoret och ska prövas för hela den anläggningen som inrättas. Den prövning som ska göras är en ekonomisk uppskattning. I prövningen får även fördelar i ett socialt hänseende vägas in.[32] Båtnadsvillkoret i AL är tvingande och får därmed inte åsidosättas vid en eventuell överenskommelse mellan fastighetsägare. Syftet med ett tvingande båtnadsvillkor i AL, är skydd för eventuella panträttshavare.[33]

3.2.3 Opinionsvillkoret

Genom 7 § 1st. AL ställs upp ett villkor som innebär att gemensamhetsanläggning inte får inrättas, om de deltagande fastighetsägarna och eventuella hyresgäster, allmänt motsätter sig inrättandet och har beaktansvärda skäl för det. Om det skulle finnas en generellt låg vilja hos de deltagande fastighetsägarna, till att inrätta en gemensamhetsanläggning, kan det uppstå problem vid förvaltningen. Det s.k. opinionsvillkoret prövas, genom en bedömning om det finns tillräcklig uppslutning till inrättandet bland sakägarna. De sakägare som har störst nytta av en gemensamhetsanläggning, ska vid prövningen av opinionsvillkoret, tillmätas störst vikt för de argument de framför. Det är även dessa sakägare, som kommer få ta de största kostnaderna för anläggningen, eftersom andelstalen bestäms utifrån nyttan.[34] Det framgår av 7 § 2 st. AL, att *första stycket* inte ska tillämpas, om det finns ett synnerligen angeläget behov av anläggningen.

3.2.4 Villkor för lokalisering och utförande

I 8 § AL finns ett villkor om lokalisering och utförande av gemensamhetsanläggningar. Villkoret är till skydd för både enskilda och allmänna intressen. Enligt 8 § 1 st. 1 men. AL, ska en gemensamhetsanläggning utföras och förläggas, på ett sätt som medför att en anläggnings ändamål, uppnås med minsta olägenhet och intrång, utan oskälig kostnad.

Innebörden av bestämmelsen, är att kostnader för olika alternativa placeringar och utföranden av en anläggning, ska jämföras med tillkommande olägenheter och intrång. [35] Med bestämmelsen avses däremot inte att någon optimal lösning uppnås, som ger störst möjliga fördelar.[36] I det fall ett enskilt intresse aktualiseras av 8 § AL, får avsteg göras från villkoret, om fastighetsägare och andra berörda sakägare medger det, i enlighet med 16 § 1 st. 2 p. AL.

[32] Ekbäck, 2016, s. 42-43.
[33] Prop. 1973:160, s. 221-222.
[34] Ekbäck, 2016, s. 44.
[35] Ekbäck, 2016, s. 45.
[36] Prop. 1973:160, s. 195.

3.2.5 Villkor till skydd för allmänna intressen

Det finns i 9-11 §§ AL villkor till skydd för allmänna intressen. Villkoren är tvingande och kan inte genom överenskommelse åsidosättas. [37] Enligt 9 § 1 st. AL, får inte en gemensamhetsanläggning inrättas, i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser. Mindre avvikelser får göras, om inte syftet med planen eller bestämmelserna motverkas. Enligt 9 § 2 st. AL, ska anläggning inrättas så att syftet inte motverkas, för gällande naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser, för bebyggande och markanvändning, än de som avses i *första stycket*.

Enligt 10 § AL får inte en gemensamhetsanläggning inrättas, om anläggningen skulle försvåra den ändamålsenliga användningen av ett område, som inte omfattas av en detaljplan. Anläggningen får inte heller motverka en lämplig planläggning av ett område, eller medföra olämplig bebyggelse.

Villkoret i 10 § AL syftar till, att planmässiga bedömningar ska företas vid inrättande av gemensamhetsanläggningar, även utanför områden som omfattas av detaljplan. Genom bestämmelsen ska hindras, inrättande av gemensamhetsanläggningar som strider mot övergripande riktlinjer i samhällsplaneringen.[38]

Genom 11 § AL ställs upp en generell skyddsregel för allmänna intressen. Enligt 11 § 1 st. AL får inte en gemensamhetsanläggning inrättas, om någon olägenhet uppkommer för allmänt intresse. Av 11 § 2 st. AL framgår, att *första stycket* inte gäller, när det från allmän synpunkt är till övervägande nytta med inrättande av en viss anläggning. Villkoret blir tillämpligt, när det finns allmänna intressen som står mot varandra, vid inrättande av en anläggning. När så är fallet, innebär villkoret, att inrättande ska ske, om de allmänna intressena som överensstämmer med anläggningen, är av störst vikt.[39]

3.3 Stadigvarande betydelse

Det framgår inte tydligt av lagen, vilka anläggningar som ska anses omfattas av kravet på stadigvarande betydelse i 1 § AL. Däremot följer det av förarbetena vägledande exempel på ändamål som är av stadigvarande betydelse. Där anges som exempel: gårdsutrymme,

[37] Ekbäck, 2016, s. 47.
[38] Ekbäck, 2016, s. 48.
[39] Ekbäck, 2016, s. 49.

värmeanläggning, parkeringsanläggning, förbindelseled, ledning, anordning till skydd mot grundvatten, anläggning för vattenförsörjning eller avlopp, lekplats och tvättstuga. Samt också diverse anläggningar för fritidsändamål, såsom småbåtshamnar friluftsbad och bryggor. Utöver det även vissa anläggningar angående jordbruksdrift, såsom andelsladugårdar samt tork- och lagringsanläggningar.[40] Avgörande för vilka ändamål som omfattas blir en bedömning och tolkning av kravet på stadigvarande betydelse.[41]

I Lantmäteriets handbok till AL uttrycks att kravet på stadigvarande betydelse, innebär att en gemensamhetsanläggning ska tillgodose ett ändamål, vilket framstår som permanent.[42] Det sägs även att kravet innebär att gemensamhetsanläggningar, inte kan inrättas för tillfälliga ändamål och behovet ska vara fastighetsanknutet. Ett ändamål behöver således inte kunna tillgodoses, med en viss anläggning för all framtid.[43] Det hävdas i handboken, att den tekniska utvecklingen och ökade kraven på kostnadsbesparingar samt på ett rationellt utnyttjande av den mark som är tillgänglig, är faktorer som kan påverka vilka ändamål som bör tillgodoses genom samverkan.[44]

3.3.1 Stadigvarande betydelse i propositionen till AL

Propositionen till AL byggde på justitiedepartementets promemoria *Ds Ju 1971:16 med förslag till anläggningslag och lag om förvaltning av samfälligheter samt till övergångs- och följdlagstiftning*. I propositionen tillstyrkte regeringen promemorieförslagets uttalande, om att för stadigvarande betydelse skulle vara uppfyllt, behövde det inte innebära att en anläggning skulle tillgodose ett visst ändamål för all framtid.[45] Det tillstyrktes även av regeringen, promemorieförslagets påtalande att det i AL inte skulle finnas någon uppräknande exemplifiering, av vilka olika typer av anläggningar, som skulle anses uppfylla kravet på stadigvarande betydelse. En sådan uppräkning skulle inte vara lämplig, på grund av att det möjligen kunde leda till att, en anläggning skulle behöva kunna hänföras eller jämföras med någon av de i lagen uppräknade exemplen. Regeringen tillstyrkte promemorieförslagets påpekande att de exemplen på anläggningar som fanns i 1 § LGA och de därtill gjorda motiven även skulle vara vägledande för AL.[46]

[40] Prop. 1973:160, s. 178 och Prop. 1966:128, s. 109.
[41] Prop. 1973:160 s. 178 och Prop. 1966:128, s. 121.
[42] Lantmäteriet, 2020, s. 13.
[43] Lantmäteriet, 2020, s. 18 och 22.
[44] Lantmäteriet, s. 19.
[45] Prop. 1973:160, s. 75 och 178.
[46] Prop. 1973:160, s. 178.

3.3.2 Stadigvarande betydelse i propositionen till LGA

Propositionen till LGA byggde på 1954 års fastighetsbildningskommitténs betänkande *SOU 1963:23 med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m*. I propositionen tillstyrkte regeringen, kommitténs uttalande att LGA inte skulle vara begränsad till några särskilt aktuella anläggningar. Anläggningar skulle omfattas av lagen, om de avsåg att för de särskilda fastigheterna, öka möjligheterna till självständigt utnyttjande av fastigheterna. Anläggningarna skulle utgöra ett nödvändigt komplement, eller åtminstone ett komplement som var önskvärt för att en fastighet skulle kunna utnyttjas för dess ändamål.[47] Regeringen tillstyrkte, kommitténs uttalande att det för en bostadsfastighet, var uppenbart att det skulle finnas utfartsled och i allmänhet därtill värme, parkering och varmvatten. För en ytterligare rationell användning av fastigheter kunde det vara nödvändigt med anläggningar av annat slag, som t.ex. tvättstuga och lekplats. Det tillstyrktes av regeringen, kommitténs uttalande att de uppräknade anläggningstyperna, sedan lång tid tillbaka ingick i en ordinär bostadsstandard.[48]

Vidare tillstyrkte regeringen kommitténs påpekande, att avgörande för vilka anläggningar som skulle omfattas av lagen, var behovet av lagreglering. Det skulle inte finnas en detaljerad och uttömmande uppräkning, av vilka typer av anläggningar som skulle omfattas av lagen. En sådan lagreglering skulle medföra behov av lagändring, för varje ny anläggning som lagen kunde anses vara tillämplig för. Regeringen tillstyrkte kommitténs påtalande, att det med den föreslagna lagregleringen, skulle uppnås en följsam anpassning till utvecklingen.

Det tillstyrktes även av regeringen kommitténs uttalande att lagstiftningen skulle vara tillämplig för sådana anläggningar, som möjliggör komplettering av en fastighets ändamålsenliga användning. Utöver det skulle lagen inte tillämpas, på anläggningar som endast tjänade personliga intressen för den tillfällige fastighetsägaren. Skäl saknades att skapa en sakrättslig bindning mellan sådana anläggningar och de anslutna fastigheterna.[49]

[47] Prop. 1966:128, s. 37-38.
[48] Prop. 1966:128, s. 38.
[49] Prop. 1966:128, s. 112.

3.3.3 Stadigvarande betydelse i SOU med förslag till LGA

I SOU:n uttalade 1954 års fastighetsbildningskommitté, att samfällighetsändamål skulle vara av stadigvarande betydelse, för att undvika att framtida fastighetsägare, skulle vara bundna av samfällighetsavtal som kunde vara negativa för fastighetsvärdet.[50]

Kommittén diskuterade även olika alternativ för att begränsa vilka typer av anläggningar som skulle ska omfattas av LGA. Vid sidan av att införa kravet om stadigvarande betydelse, föreslog kommittén även att ytterligare begränsa utrymmet för olika anläggningar som skulle omfattas av LGA. Kommittén diskuterade om att utöver kravet på stadigvarande betydelse, införa ett krav på att samfällighetsändamål skulle uppfylla kraven, för servitut eller annan liknande nyttighet. Kommittén ansåg däremot inte att det var lämpligt begränsa vilka anläggningar som skulle omfattas av lagen, mer än att de skulle vara av stadigvarande betydelse, tillsammans med en uppräknande exemplifiering.[51]

3.3.4 Stadigvarande betydelse i SOU med förslag till JB

I *SOU 1960:25* uttalade lagberedningen, att ett krav för de samverkanssyften som skulle få tillgodoses genom samfällighetsinstitutet, var att ändamålet för viss gemensam verksamhet, skulle vara av betydelse oavsett vem som kunde tänkas äga en deltagande fastighet. Genom en avgränsning till att samverkansändamålen skulle vara av stadigvarande intresse för berörda fastigheter, kunde enligt lagberedningen motverkas, att samfällighetsavtalet skulle inverka negativt på fastighetsvärdet för nya fastighetsägare.[52]

3.3.5 Ändamål för kravet på stadigvarande betydelse

I propositionen till LGA redogjorde departementschefen för ett behov av lagstiftning med starkt sakrättsligt skydd, till samverkan mellan fastighetsägare för inrättande och förvaltning av gemensamma anläggningar av stadigvarande betydelse. Departementschefen anförde i propositionen att den allvarligaste bristen i det då befintliga regelsystemet, var att regler saknades som kunde garantera att gemensamhetsanläggningar skulle bestå för framtiden. Det påpekades att ett bristfälligt sakrättsligt skydd, medför att fastighetsägare avhålls från att inrätta

[50] SOU 1963:23, s. 83.
[51] SOU 1963:23, s. 83-84.
[52] SOU 1960:25, s. 462.

gemensamma anläggningar. Departementschefen ansåg att det sakrättsliga skyddet skulle göras så starkt som möjligt.[53]

I lagberedningens förslag till jordabalk diskuterades av lagberedning, förmånsrättslig ställning för samfällighetsavtal, sett till fastigheters kreditvärden. Ett flertal remissinstanser hade inkommit med yttrande i frågan. Från remissinstanserna fanns delade meningar kring den förmånsrättsliga ställningen. Några remissinstanser och framförallt bankföreningen ansåg att samfällighetsavtalet, skulle erhålla ett så betryggande prioritetsläge som möjligt, för att fastigheters saluvärden kunde påverkas negativt, om inte samfällighetsavtalet bestod med fastigheten. Lagberedningen ansåg att det i regel skulle innebära en påtagbar värdeökning för deltagande fastigheter i samfällighetsavtal och att de därför skulle inneha en stark förmånsrättslig ställning.[54]

I andra remissyttranden fanns ett motsatt synsätt för vilken förmånsrättslig ställning samfällighetsavtalen skulle erhålla. Det anfördes att samfällighetsavtalen i vissa fall, kunde inverka negativt på fastigheters kreditvärden och att de därför inte skulle åtnjuta särskilt företrädesläge. Det påpekades att samfällighetsavtalen i vissa fall skulle medföra en lägre köpeskilling, eftersom en presumtiv köpare vid sitt bud beaktar att den måste överta skyldighet att lämna bidrag till samfälligheten. Lagberedningen uttalade att sådant synsätt endast var relevant, om samfällighetsavtalen skulle avse annat än ett odisputabelt permanent behov för fastigheter. Enligt lagberedning vilade däremot hela institutet på positiv båtnad för deltagande fastigheter. Det påtalades av lagberedningen att t.ex. om ett samfällighetsavtal på ett erforderligt sätt löser en fastighets behov av värme- eller vattenförsörjning, bör det utan tvekan inverka positivt på fastighetens saluvärde.[55]

I propositionen till AL, diskuterades även det förmånsrättssystemet som hade föreslagits. Det uttalades av departementschefen att hänsyn till panträttshavare med inteckning, i fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning, kunde eventuellt utgöra ett hinder mot det föreslagna förmånsrättssystemet. Departementschefen konstaterade däremot att det gick utgå från att i princip samtliga anläggningar inrättade genom AL, skulle medföra båtnad för de deltagande

[53] Prop. 1966:128, s. 44-48.
[54] SOU 1960:25, s. 464.
[55] SOU 1960:25, s. 464-465.

fastigheterna. Enligt departementschefen skulle det därför inte innebära någon risk, för innehavare av förmånsrätter med en sämre förmånsrättslig ställning.[56]

3.3.6 Sakrättsligt skydd och förmånsrättslig ställning genom AL och SFL

I propositionen till AL tillstyrkte regeringen promemorieförslagets uttalande, att det inte behövdes någon särskild bestämmelse, som reglerade att en samfällighet är förenad med äganderätten till viss fastighet och inte får överlåtas särskilt. Det ansågs även vara klart och tydligt att det inte skulle gå undanta delaktigheten i en samfällighet, vid överlåtelse av en deltagande fastighet. Regeringen tillstyrkte promemorieförslagets uttalande, att det sakrättsliga skyddet framgick av 14 § AL.[57]

Det framgår av 14 § 1 st. AL, att för de fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning, är rätt till utrymme och gemensamhetsanläggningen samfällda för fastigheterna. Enligt 14 § 2 st. AL utgör de deltagande fastigheterna en samfällighet, för drift och utförande av anläggningen.

Uttaxering i en samfällighetsförening sker genom bestämmelserna 40-46 §§ SFL. Enligt 40 § SFL får en förening täcka sitt behov av medel, genom att bidrag i pengar uttaxeras av medlemmarna. Uttaxering sker genom att styrelsen enligt 42 § SFL, upprättar en debiteringslängd. Det framgår av 46 § 2 st. SFL och 3 kap. 1 § 7 p. utsökningsbalken (1981:774), att debiteringslängden är en exekutionstitel som kan verkställas.

Om en samfällighetsförening har en skuld som är klarlagd och förfallen, ska styrelsen enligt 43 § 1 st. SFL, utan dröjsmål upprätta en särskild debiteringslängd och framlägga den på föreningsstämma, för att sedan uttaga det som fordras. Det framgår av 43 § 2 st. SFL, att om styrelsens ledamöter försummar ansvaret enligt *första stycket*, blir de solidariskt ansvariga för skulden. Av bestämmelsen följer även att om försummelsen är uppenbar, kan länsstyrelsen genom borgenärs yrkande, förordna en syssloman som i sin tur kan debitera och uttaga det som fordras.

[56] Prop. 1973:160, s. 170.
[57] Prop. 1973:160, s. 213-214.

Den förmånsrättsliga ställningen för uttaxerat belopp av medlemmar i samfällighetsföreningar, följer av 1 § lag (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det framgår av bestämmelsen att vid uttaxering från en samfällighetsförening av medlemmar i föreningen, följer förmånsrätt enligt 6 § 1 p. eller 7 § 2 p. förmånsrättslagen (1970:979) (FRL). För fast egendom gäller 6 § FRL och för tomträtt gäller 7 § FRL. Inteckning i fast egendom respektive tomträtt har enligt 6 § 2 p. och 7 § 3 p. FRL, förmånsrätt efter uttaxerat belopp av medlemmar i en samfällighetsförening. Både för fast egendom och tomträtt gäller således att, uttaxerat belopp av en samfällighetsförening, har en fördelaktig förmånsrättslig ställning, framför inteckningar.

3.4 Föreligger det ett behov eller inte av laddningspunkter och kan det stadigvarande tillgodoses med den teknik som för tillfället existerar

För att utreda om det föreligger ett behov av laddningspunkter, har statistik studerats. Den statistik som studerats är statistik om laddfordon som personbilar. Genom statistiken kan verkliga förhållanden studeras utifrån antagandet att det inte föreligger något faktiskt behov med laddningspunkter, för en fastighetsägare som saknar tillgång till ett laddfordon.

Av betydelse har även varit att studera om behovet stadigvarande kan tillgodoses, med den teknik som för tillfället existerar. Ifrågavarande förhållande har studerats genom uttalanden i Boverkets rapport 2020:18.

3.4.1 Laddfordon som personbilar statistik

Baserat på statistik från den statliga myndigheten Trafikanalys, utgjorde andelen laddfordon av personbilsflottan i Sverige ca. två procent år 2019. Det fanns enligt statistiken 4,9 miljoner personbilar som var i trafik år 2019. Andelen elbilar var 0,6 procent eller 33 300 st och andelen laddhybrider var 1,4 procent eller 66 600 st. Antalet nyregistrerade personbilar var ca. 367 000 st år 2019. Av de nyregistrerade personbilarna var ca. fyra procent eller 15 800 st elbilar och ca. sju procent eller 24 900 st var laddhybrider. Trafikanalys har gjort en bedömning att nyregistreringen av elbilar kommer öka med 50 procent år 2020, med 40 procent år 2021, med 30 procent år 2022 och med 20 procent år 2023. För laddhybrider är bedömningen av Trafikanalys, att nyregistreringen kommer öka med 40 procent år 2020 och efter det årligen öka med 20 procent fram till 2023.[58]

[58] Trafikanalys, 2020, s. 13-20.

3.4.2 Tekniken kring laddningspunkter

I Boverkets rapport 2020:18 som behandlar krav på laddinfrastruktur, diskuterades problematik kring krav på laddningspunkter, bl.a. utifrån teknisk utveckling på området. Boverkets rapport 2020:18 var en utredning om det skulle ändras något, angående de tekniska egenskapskraven om laddning av elfordon i PBL och PBF.[59]

I Boverkets rapport 2020:18 uttalades att laddning av laddfordon, är relativt ny teknik och ett område med system under utveckling.[60] Boverket påtalade att krav på installation av laddningspunkter på platser med begränsad efterfrågan, kan medföra inlåsningseffekter. Det uttalades av Boverket att, den teknik som installeras vid införande av krav, inte med säkerhet är den teknik som är önskvärd eller ens användningsbar, när behov av laddning uppstår.[61]

För att illustrera möjliga inlåsningseffekter, lyfte Boverket fram två tekniska lösningar under standardiseringsarbete, för laddning av laddfordon. Den ena tekniken som lyftes fram var s.k. dubbelriktad elöverföring och den andra s.k. induktiv laddning, vilket möjliggör laddning utan kablar. Enligt Boverket kunde de två tekniska lösningarna vid färdigställande, vara de lösningarna som blir önskvärda av marknaden. Boverket uttalade att de laddningspunkterna som installerats till följd av krav, då kan behöva bytas ut och eventuellt därmed aldrig kommit till användning.[62]

4 Samfällighetsföreningar

I följande kapitel berörs det fall, där en samfällighetsförening på en föreningsstämma, som del i förvaltningen av en gemensamhetsanläggning, beslutar om att förnya befintlig teknik. En samfällighetsförening måste vid beslut i föreningen, förhålla sig till bestämmelser i SFL. I vissa fall kan det vara tveksamt, ifall åtgärder en förening beslutar om, kan anses omfattas av föreningens befogenheter.

[59] Boverket, 2020, s. 12.
[60] Boverket, 2020, s. 54 och 79.
[61] Boverket, 2020, s. 8, 54 och 79.
[62] Boverket, 2020, s. 54.

4.1 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

Förvaltningen av samfälligheter regleras i SFL. Enligt 1 § 1 st. 4 p SFL ska vid tillämpningen av lagen, gemensamhetsanläggningar som bildats genom AL, anses utgöra samfälligheter. En gemensamhetsanläggning kan enligt 4 § SFL förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning.

Om förvaltningen ska företas genom föreningsförvaltning, bildas en samfällighetsförening, som enligt 17 § SFL förvaltas av medlemmarna och kan förvärva rättigheter samt vara föremål för skyldigheter. Bildandet sker i enlighet med 20 § SFL, genom att vid sammanträde, stadgar antas och en styrelse utses. Det krävs enligt 25 § SFL registrering av en samfällighetsförening hos den statliga lantmäterimyndigheten, för att styrelsen ska kunna förvärva rättigheter samt vara föremål för skyldigheter. I 28 § 1 st. SFL uppställs krav på vissa uppgifter som stadgarna måste innehålla. Av 28 § 2 st. SFL följer att stadgarna inte får innehålla föreskrifter som är i strid mot SFL eller annan författning.

Medlemmars rätt att delta och rösta om beslut för föreningens förvaltning, utövas enligt 47 § SFL på föreningsstämma. Det följer av 49 § 2 st. SFL att den mening som fått flest röster ska gälla som stämmans beslut. En medlem i en samfällighetsförening kan enligt 53 § SFL klandra beslut från föreningsstämma, om den anser att beslutet inte tillkommit i behörig ordning, strider mot SFL eller annan lag, eller strider mot stadgarna.

4.2 Beslut i samfällighetsföreningar utifrån 18 och 19 §§ SFL

En samfällighetsförenings ändamål anger ramen för befogenheter och den verksamhet en samfällighetsförening kan bedriva. Det följer av 18 § 1 st. SFL, att ändamålet för en samfällighetsförening, är att förvalta samfälligheten för vilken föreningen bildats. Enligt 18 § 2 st. SFL får en samfällighetsförening inte driva verksamhet, som är främmande för ändamålet samfälligheten har att tillgodose.

Ett centralt krav som framgår av 18 § SFL, angående förvaltningen av en samfällighetsförening, är att den inte får bedriva verksamhet, som är främmande för de ändamål föreningen har bildats för att tillgodose. Om en åtgärd företas i en samfällighetsförening som leder till att en

anläggning inte kan nyttjas för avsett ändamål, faller den utanför 18 § SFL och är i strid mot lagen.[63]

Vid förvaltningen ska en samfällighetsförening tillgodose medlemmarnas intressen. Det framgår av 19 § 1 st. SFL, att en samfällighetsförening ska tillgodose det gemensamma bästa för medlemmarna och i skälig omfattning, beakta varje medlems enskilda intressen.

Genom 19 § SFL ska en avvägning göras mellan medlemmarnas gemensamma bästa och medlemmars enskilda intressen. Enskilda intressen ska beaktas i skälig omfattning. Åtgärder som beslutas av en samfällighetsförening får därmed inte medföra för medlemmarna, betydande ökningar av kostnader eller andra olägenheter, som innebär att enskilda intressen inte beaktas i skälig omfattning. Om en åtgärd företas i en samfällighetsförening som leder till att del av en anläggning inte kan nyttjas för avsett ändamål, bör den utifrån 19 § SFL i vissa fall omfattas av 18 § SFL, om åtgärden leder till att det gemensamma området kan nyttjas på ett bättre sätt och enskilda intressen beaktas i skälig omfattning.[64]

4.2.1 Bakomliggande ändamål för 18 och 19 §§ SFL

En central del angående samfällighetsföreningars förvaltning, är att det finns begränsningar för vilka beslut som kan tas inom föreningen. Som framgår av 14 § AL följer delaktighet i en gemensamhetsanläggning, av ägandet till en deltagande fastighet. Det innebär att den som vill utträda från en samfällighetsförening, i regel behöver överlåta deltagande fastighet. Alternativt kan under vissa förutsättningar delägarskapet ändras genom förrättning. Den som deltar i en samfällighetsförening behöver även bidra med medel, till kostnader för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen. Nämnda förutsättningar måste beaktas, angående vilka beslut som kan tas i en samfällighetsförening, sett till ändamålen föreningen ska tillgodose.[65] På grund därav innefattas ett skydd på rättssäkerhet genom förutsebarhet, för den enskilde vid samfällighetsföreningars förvaltning av gemensamhetsanläggningar.[66] Genom 18 § SFL syftas till att, en minoritet av medlemmar, inte ska kunna tvingas av en majoritet, att delta i verksamhet som inte utgör ett naturligt led vid förvaltning av en samfällighet.[67]

[63] Österberg, 2013, s. 24-26 och 28-29.
[64] Österberg, 2013, s. 25-26 och 28.
[65] Österberg, 2013 s. 24, 28-29 och 117-118.
[66] Prop. 1973:60, s. 345-348, 385-386 och NJA 2015 s 939.
[67] Prop. 1973:60, s. 347 och 385-386.

Förvaltning av samfälligheter på ett ändamålsenligt sätt, kan i vissa fall komma i konflikt med olika enskilda intressen. Fastighetsägare som deltar i en samfällighet, kan ha skilda enskilda intressen, i varierande sakfrågor. Att för delägarna uppnå ett så förmånligt ekonomisk resultat som är genomförbart, kan sägas vara den huvudsakliga inriktningen för förvaltningen. Det kan däremot för enskilda deltagande fastighetsägare, finnas andra intressen, som överväger det förhållandet att samfälligheten utnyttjas på ett sätt som medför minsta möjliga behov av bidrag, eller ger den högsta avkastningen. Genom 19 § 1 st. SFL ska därför en avvägning göras mellan medlemmarnas gemensamma bästa och enskilda medlemmars intressen.[68]

4.2.2 Förnya befintlig teknik

Som framgår av 18 § SFL får en samfällighetsförening vid förvaltningen av en gemensamhetsanläggning, inte avvika från ändamålen den bildats för att tillgodose. För att kunna vidta en åtgärd angående gemensamhetsanläggningar, krävs det att den går att hänföra till utförande, drift eller underhåll av anläggningen.[69]

Det har utvecklats en rättspraxis kring vilken typ av åtgärder, som kan företas inom ramen för samfällighetsföreningars förvaltning av gemensamhetsanläggningar. Av HD har slagits fast att det ligger inom samfällighetsföreningars kompetensområde, att förnya tekniska anordningar som ingår i gemensamhetsanläggningar.[70] I *NJA 1989 s. 291* hade en samfällighetsförening, beslutat om ombyggnation av en befintlig centralantennanläggning för att kunna ta emot kabel-TV-sändningar. I målet uttalade HD att det inte kan anses föreligga någon principiell skillnad av rättslig betydelse, om man jämför anordningar för kabelburna radio- och TV-sändningar, med anordningar för eterburna sändningar. Det konstaterades även av HD, att det ligger inom samfällighetsföreningars kompetensområde, att förnya tekniska anordningar som ingår i anläggningar. HD uttalade vidare, att tekniska anordningar i gemensamhetsanläggningar förr eller senare måste förnyas och att det är upp till föreningarna ta beslut när det ska göras. Enligt HD ska föreningarna vid sådana beslut, beakta ekonomiska förutsättningar och det påpekades av HD, det då är naturligt, att beakta nya anspråk som kan ställas på anläggningarnas prestanda. HD kom i målet fram till att föreningen själva, utan ny förrättning, kunde besluta om att ersätta centralantennen med en anläggning för mottagande av kabel-TV.

[68] Prop. 1973:60, s. 347 och 385.
[69] Prop. 1973:60, s. 332.
[70] NJA 1989 s. 291 och NJA 2015 s. 939.

Det har även i *MÖD mål nr F 6837-12* ansetts av MÖD tillåtligt att en samfällighetsförening kunde förnya befintlig teknik. I målet hade en samfällighetsförening beslutat, om att dra in FiberLAN för kabel-TV och internet, till en gemensamhetsanläggning som omfattade ändamålet centralantennanläggning för TV. MÖD konstaterade att införandet av FiberLAN var förenligt med gemensamhetsanläggningens ändamål.

I sammanhanget kan angående laddningspunkter nämnas ett mål i mark- och miljödomstolen, *MMD mål nr F 3951-19*. Förvisso har målet inte något högt rättskällevärde, men det kan ge en fingervisning hur en domstol kan resonera, kring huruvida laddningspunkter går att hänföra till förnyelse av befintlig teknik i en gemensamhetsanläggning. I målet hade en samfällighetsförening, beslutat om installation av laddstolpar, i en gemensamhetsanläggning med bl.a. anläggningsbesluten, tillika ändamålen, el- och teleanläggningar samt garage. Angående anläggningsbeslutet om el- och teleanläggningar, påpekade MMD att beslutet hänförde sig till vissa specifika kablar och slangar m.m. På sådant sätt, menade MMD att installation av laddstolpar, inte kunde anses ingå som förnyelse av de befintliga tekniska anordningarna. Laddstolparna skulle enligt MMD, inte tillgodose samma ändamål som anläggningen inrättats för, eller kunna kopplas till drift och utförande av den anläggning som sedan tidigare var inrättad. Angående anläggningsbeslutet om garage, ansåg MMD att inrättande av laddstolpar, inte kunde hänföras till drift och utförande av anläggningen, eller vara fråga om förnyelse av någon teknisk anordning hänförlig till ändamålet.

4.2.3 Tillhandahållande av tjänster till medlemmarna

En gemensamhetsanläggning kan endast inrättas för fysiska anläggningar och således kan inte tjänster ingå i en gemensamhetsanläggning. [71] Det har däremot av MÖD under vissa förutsättningar, godtagits att samfällighetsföreningar beslutat om tillhandahållande av tjänster till medlemmarna.[72]

I *MÖD mål nr F 6837-12* som refererats tidigare i uppsatsens *avsnitt 4.2.2*, hade ifrågavarande samfällighetsförening, även beslutat om kollektiv anslutning till internet för medlemmarna. Den gemensamhetsanläggning som föreningen hade att förvalta, omfattade ändamålet centralantennanläggning för TV. MÖD kom att pröva om beslutet för kollektiv anslutning till

[71] Se Prop. 1966:128, s. 109-110 och Lantmäteriet, 2020, s. 72.
[72] Mark- och miljööverdomstolens dom 2019-02-13, mål nr F 421-18.

internet, skulle upphävas eller inte. MÖD uttalade att tekniska anordningar kan användas för olika tjänster. Det påpekades av MÖD att det genom avtal går skilja på tillgång till TV och internetuppkoppling, samt telefoni. Tillhandahållandet av fibernät skulle således kunna skiljas från de andra tjänsterna. MÖD konstaterade att föreningen hade att förvalta en gemensamhetsanläggning med ändamålet centralantennanläggning för TV. Det ansågs av MÖD att tillhandahållandet av internetanslutning inte var förenligt med det ändamålet.

I *MÖD mål nr F 290-15* uttalade MÖD att det kan finnas utrymme för en samfällighetsförening att ingå avtal om köp av tjänster. Det påpekades av MÖD att det i sådana fall ska vara en förutsättning, att en tjänst som köps in av den förvaltande samfällighetsförening, ska vara nödvändig för att en anläggning överhuvudtaget ska kunna nyttjas eller användas. MÖD uttalade även att föreningarna vid sådana avtal, inte får köpa in mer än det som är absolut nödvändigt för en fungerande anläggning. Det ifrågavarande målet handlade om en samfällighetsförening, som hade förvaltningen över en gemensamhetsanläggning med ändamålet centralantennanläggning. Föreningen hade byggt om antennanläggningen till att kunna ta emot signaler genom kabel-TV. Ett beslut i föreningen hade sedan tagits, om att ingå avtal med ett bolag om leverans av ett antal tv-kanaler. MÖD kom i målet fram till att föreningen överskridit sina befogenheter, på grund av att det avtal som ingåtts med bolaget, innefattade tillgång till ett antal kommersiella tv-kanaler, som gick utöver de kanaler som föreningen tidigare hade haft tillgång till via antenn. MÖD konstaterade att föreningen inte hade någon grund till att köpa in fler tjänster än de antennen tidigare levererat, eftersom det inte framkommit att det var nödvändigt med tjänsterna, för att anläggningen skulle kunna användas.

I MÖD mål nr F 8884-15 hade en samfällighetsförening beslutat, om en för styrelsen, obegränsad befogenhet att besluta om avtal med ett bolag verksamt inom telekommunikation. Samfällighetsföreningen förvaltade en gemensamhetsanläggning med bl.a. ändamålet centralt bredband. MÖD ansåg i målet att befogenheten som beslutats för styrelsen, var långtgående och inte förenlig med det ändamål samfällighetsföreningen hade att förvalta. Beslutet var enligt MÖD i strid med både 18 och 19 §§ SFL.

I *MÖD mål nr F 421-18* hade en samfällighetsförening beslutat om att förlänga ett avtal, med ett bolag verksamt inom telekommunikation. Avtalet avsåg tillgång till bredband samt även 18 analoga tv-kanaler för medlemmarna i föreningen. Samfällighetsföreningen förvaltade en gemensamhetsanläggning med bl.a. ändamålet centralt bredband. MÖD uttalade i målet att

leveransen av de 18 analoga tv-kanalerna utgjorde en tjänst för medlemmarna, som inte kunde hänföras till underhåll eller drift av gemensamhetsanläggningen. MÖD konstaterade därmed att den delen av avtalet, inte var förenligt med det ändamål samfällighetsföreningen hade att tillgodose. Det hade däremot framkommit i målet, att det inte gick att teckna avtal endast om bredbandsanslutning, utan att det även behövde ingå ett antal tv-kanaler. MÖD ansåg att det inte bevisats i målet, det var möjligt ingå avtal med någon leverantör om tillgång till endast bredband. Samfällighetsföreningen hade därför enligt MÖD, inte köpt in mer tjänster, än det som var nödvändigt för att anläggningen skulle fungera. Således ansåg MÖD att beslutet i samfällighetsföreningen, inte stred mot ändamålet med gemensamhetsanläggningen.

4.2.4 Avvika från ändamålen

Ett restriktivt synsätt bör föreligga för verksamhet som avviker från ändamålen en gemensamhetsanläggning bildats för. Det eftersom att enskilda fastighetsägare genom AL, kan tvångsanslutas till en gemensamhetsanläggning och en ägare till fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning, i regel inte kan utträda.[73]

I *NJA 2015 s 939* upphävde HD ett beslut från en samfällighetsförening, om en åtgärd som enligt HD innebar verksamhet som var främmande för föreningens ändamål. I målet hade en samfällighetsförening, beslutat om att uppföra el och belysning, till den gemensamhetsanläggning föreningen förvaltade. Gemensamhetsanläggningens ändamål och beskaffenhet var båtbryggor, båtuppläggningsplatser och parkeringsplatser. I HD var den huvudsakliga frågan, om det beslut som tagits, skulle anses främmande för gemensamhetsanläggningens ändamål. HD uttalade det är av vikt, att medlemmar som inte vill införa och bedriva verksamhet som kan anses främmande för förvaltningen, ska kunna tvingas in till sådana åtgärder. Enligt HD ska medlemmarna i en förening, i rimlig grad kunna förutse vilka åtgärder som kan företas av föreningen med bindande effekt. Vidare uttalade HD att en förening kan förnya befintlig teknik, men det ska inte handla om att på något sätt vidareutveckla verksamhet, utan istället i mer strikt mening förvalta verksamhet. HD konstaterade i målet, att utrymmet för anpassningar till verksamhet som avviker från en gemensamhetsanläggnings ändamål, ska vara starkt begränsat. Det uttalades av HD, att för anpassning ska det vara fråga om verksamhet som marginellt påverkar anläggningens art eller ändamål. Någon större

[73] Se Österberg, 2013, s. 24-29, 117-118 och Prop. 1973:60 s. 388, 416.

anpassning till medlemmars höjda krav på verksamhet, kan därför inte tillgodoses av föreningens förvaltning. HD påpekade att om större ändringar ska företas, behövs en ny förrättning.

HD kom sedan att göra en bedömning av det enskilda fallet som var för handen. Det konstaterades av HD, att anläggningsbeslutet inte innefattade vare sig el eller belysning och därför var det enligt HD, inte fråga om någon förnyelse av den befintliga tekniken. HD uttalade att beslutet även inte kunde anses omfattas av drift och utförande av anläggningen, då anordningarna som skulle inrättas saknade tidigare motsvarighet. Det ansågs av HD, att föreningen således beslutat om verksamhet som var främmande för ändamålen, i strid med 18 § SFL.

4.2.5 Avsaknad av ändamål eller inaktuella ändamål

Under vissa omständigheter kan en samfällighet sakna ett bestämt ändamål, eller så har ändamålen blivit inaktuella. I de fallen ändamål saknas eller är inaktuella, bör en samfällighetsförenings förvaltning av samfälligheten, syfta till att den används på så lämpligt sätt som är möjligt.[74] Det har på grund av att ändamål över tid kan förändras, förutsatts att viss elasticitet ska få förekomma, angående bundenhet av förrättningsavgöranden. Avvikelse bör däremot endast få ske, när det framstår som tydligt att ett ändamål saknar aktualitet.[75]

I *NJA 2015 s* 939, som studerats i uppsatsens *avsnitt 4.2.2*, hade HD även att bedöma vilken betydelse det har, för de åtgärder som kan företas av en samfällighetsförening, i de fall en samfällighets ändamål saknar aktualitet. HD uttalade att i synnerhet när det finns ett bestämt ändamål från ett förrättningsbeslut, krävs det för avvikande verksamhet, att det från sammanhanget står klart att ändamålet inte kan fullföljas. Det påtalades av HD, att det i annat fall, kan leda till försämrad förutsebarhet och försvagat skydd för medlemmarna, i det att ändamålet är bestämt och tydligt. Vidare uttryckte HD att det ska vara ett klart begränsat utrymme, för verksamhet som avviker från ifrågavarande ändamål. Det påpekades av HD, att det endast ska vara möjligt för en förening, att vidta åtgärder som marginellt påverkar en anläggnings art eller samfällighets ändamål. HD konstaterade att ändringar för en mer allmän

[74] Prop. 1973:60 s. 332, 350 och 388.
[75] Prop. 1973:60, s. 388 och 416.

anpassning till följd av höjda krav från medlemmar i en förening eller till utvecklingen, kräver en ny förrättning.

4.2.6 Upplåtelse av rättighet till markanvändning

En samfällighetsförening kan upplåta rätt för annan, att använda samfälligheten den förvaltar. För att en sådan upplåtelse ska kunna ske av en samfällighetsförening, fordras att den äger marken, för vilken samfälligheten i sin tur är upplåten. Det krävs även att upplåtelsen av rättighet till annan att använda samfälligheten, inte strider mot 18 och 19 §§ SFL.[76]

I *MÖD mål nr F 7514-14* hade en samfällighetsförening beslutat om att upplåta en skogsbilväg, för en dag, till en rallytävlingsarrangör. Samfällighetsföreningens ändamål var b.la. att underhålla skogsbilvägen. Föreningen hade som syfte med upplåtelsen, att få till en upprustning av vägen utan kostnad för medlemmarna. Syftet skulle tryggas genom ett avtal med rallytävlingsarrangören om återställande av vägen, efter det evenemang de skulle bedriva var färdigt. Föreningen hade påstått att vägen skulle vara i bättre skick än tidigare, efter återställandet av arrangören. MÖD fann i målet inte skäl att ifrågasätta den uppgiften. Vidare konstaterade MÖD att upplåtelsen inte skulle innebära några kostnader för medlemmarna och att eftersom vägen skulle bli i bättre skick än tidigare, skulle det även gynna föreningens ekonomi. Det ansågs av MÖD att upplåtelsen skulle innebära endast en inskränkning av mindre omfattning för medlemmarna, eftersom vägens användningsområde var som skogsbilväg. Enligt MÖD var det även av betydelse att upplåtelsen avsåg bara ett enstaka tillfälle och medlemmarna hade fått ca. ett halvår i förväg, vetskap om dagen då vägen inte skulle kunna brukas av dem. MÖD kom i målet fram till att upplåtelsen omfattades av ändamålet med samfälligheten och att enskilda medlemmars intressen hade beaktats i skälig omfattning, samt att upplåtelsen tillgodosåg medlemmarnas gemensamma bästa.

4.3 Följa krav i annan lagstiftning

I *NJA 2015 s 939,* som studerats tidigare i uppsatsens *avsnitt 4.2.2*, uttalade HD att en samfällighetsförening ska följa författningsbestämmelser som är tillämpliga för föreningens verksamhet. Angående laddningspunkter, finns det sedan nyligen författningsbestämmelser i PBL och PBF, som kan vara tillämpliga för samfällighetsföreningars verksamhet.

[76] Österberg, 2013, s. 27-28.

4.3.1 Laddning av elfordon i PBL

Den 15 maj 2020 trädde i kraft nya krav på laddinfrastruktur vid ny- och ombyggnad i PBL och PBF. I 8 kap. 4 § p.11 PBL, infördes laddning av elfordon som ett nytt egenskapskrav. I 16 kap. 2 § 7 p. PBL, infördes bemyndigande för regeringen eller myndighet, att meddela föreskrifter om tekniska egenskapskrav för laddning av elfordon. Det infördes i bestämmelsen ett undantag från 8 kap. 5 § PBL som säger att 4 § PBL ska uppfyllas vid ombyggnad, nybyggnad eller ändring av byggnad. Genom undantaget finns det möjlighet att införa tekniska egenskapskrav för befintliga byggnader, gällande laddning av elfordon. Det på grund av att kunna genomföra artikel 8.3 i energiprestandadirektivet.[77]

Boverkets rapport 2019:15, låg till grund för lagändringen. Boverkets uppdrag för rapporten var att undersöka hur energiprestandadirektivet, skulle implementeras i svensk rätt angående laddinfrastruktur för laddfordon. [78] I rapporten konstaterade Boverket, att energiprestandadirektivet huvudsakligen gäller ledningsinfrastruktur (kanaler) och att kraven primärt gäller vid ny- och ombyggnad.[79]

Boverket lämnade även förslag till ändringar i PBF. Regeringen utfärdade sedan föreskrifter i PBF genom förordning (2020:274) om ändring i plan- och byggförordningen (2011:338). Det infördes tre nya paragrafer genom 3 kap. 15, 20 b och 20 c §§ PBF, samt att det gjordes ändringar i 1 kap. 3 a §, 3 kap. 20 a och 22 §§ och 10 kap. 3 § PBF. De huvudsakliga nya inslagen var 3 kap. 20 b och 20 c §§ PBF. Enligt 3 kap. 20 b § 1 st. PBF, ska det för parkeringar med fler än tio parkeringsplatser, finnas ledningsinfrastruktur till laddning av elfordon för varje parkeringsplats. Av 3 kap. 20 b § 2 st. PBF, framgår att för andra byggnader än bostadshus, ska det finnas minst en laddningspunkt för laddning av elfordon och ledningsinfrastruktur till minst en femtedel av parkeringsplatserna, för parkeringar med fler än tio parkeringsplatser. Enligt 3 kap. 20 b § 3 st. PBF, gäller *första- och andra stycket* endast för byggnader där energi används för att påverka inomhusklimatet. De lagändringar som skedde var i princip en minimiimplementering av energiprestandadirektivet.[80]

[77] Prop. 2019/20:81, s. 34-35.
[78] Boverket, 2019, s. 13-14.
[79] Boverket, 2019, s. 33.
[80] Boverket, 2020, s. 6.

5 Ekonomiska föreningar

I det följande kapitlet studeras om ekonomiska föreningar genom avtal, kan inrätta laddningspunkter på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Genom kapitlet besvaras uppsatsens frågeställning nummer tre.

5.1 Bildande och förvaltning av ekonomiska föreningar

Regleringen för ekonomiska föreningar finns huvudsakligen i lag (2018:672) om ekonomiska föreningar (EFL). För att en förening ska anses vara en ekonomisk förening, ska den enligt 1 kap. 4 § EFL, syfta till att för ekonomisk verksamhet medlemmarna deltar i, främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlemmarna måste delta på sätt som anges i 1 kap. 4 § EFL.

Det framgår av 1 kap. 3 § EFL att en ekonomisk förening ska bestå av minst tre medlemmar som inte är investerande medlemmar, samt att föreningen ska ha stadgar. I 3 kap. 1 § EFL regleras vilka obligatoriska uppgifter, som ska finnas i en ekonomisk förenings stadgar.

Enligt 4 kap. 1 § EFL ska en ekonomisk förening vara öppen för nya medlemmar. Däremot finns undantag till huvudregeln. Av 4 kap. 2 § 1 st. EFL följer att en förening under vissa förutsättningar får neka medlemskap. En förening kan enligt 4 kap. 2 § 1 st. 2 p. EFL, vägra medlemskap, om sökanden inte uppfyller krav som bör ställas på medlemmarna, utifrån omfattningen och arten av en förenings verksamhet.

Om inte annat framgår av stadgarna, ska styrelsen enligt 4 kap. 3 § 1 st. EFL, pröva ansökan om medlemskap. En förening som vill förhindra att vem som helst kan antas som medlem i föreningen, kan i stadgarna anta bestämmelser om arten och omfattning av verksamheten i föreningen. Den kan t.ex. begränsas till ett specifikt geografiskt område eller vissa fastigheter. En ekonomisk förening kan på sådant sätt vägra medlemskap till vissa som ansöker om medlemskap, men inte är behöriga att delta enligt stadgarna.[81] För det fall någon förvärvat en medlems andel genom arv, testamente eller bodelning, har den som huvudregel rätt att bli medlem i enlighet med 4 kap. 4 § 1 st. 1 men. EFL. Även den som förvärvat en medlems andel

[81] Anderssson & Karlsson, 2019, s. 59-60.

på annat sätt än som avses i 4 kap. 4 § har som huvudregel rätt att bli medlem enligt 4 kap. 5 § EFL.

Det framgår av 1 kap. 9 § EFL, att endast tillgångar i en ekonomisk förening får tas i anspråk för föreningens skyldigheter. En befintlig medlem har även enligt 4 kap. 7 § 1 st. EFL rätt att säga upp sitt medlemskap. Det framgår av andra stycket att det i stadgarna får bestämmas att uppsägning inte får göras förrän efter viss tid från inträdandet, med begränsningen högst två år. En medlem som utträder från en förening och inte överlåter sin andel till någon annan i enlighet med 4 kap. 4 eller 5 §§ EFL, har enligt 10 kap. 11 § 1 st. EFL, rätt att få tillbaka sina medlemsinsatser inom sex månader. I stadgarna kan rätten till återbetalning vid utträde, begränsas i enlighet med 10 kap. 13 § EFL. Begränsningar som innebär att återbetalning överhuvudtaget inte ska ske eller verkställas under lång tid, kan däremot anses oskäliga i enlighet med 36 § lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen).[82]

Beslutande i föreningen ska enligt 6 kap. 1 § EFL, ske vid föreningsstämma. Det framgår av 6 kap. 33 § EFL, att majoritetskrav ska gälla för förenings beslut.

5.2 Avtal för inrättande av laddningspunkter

Om inte ett förvärv av äganderätten till en fastighet med tillhörande mark ska göras, kan avtal om upplåtelse av mark ingås mellan berörda parter. En allmän uppfattning är att upplåtelse av en fastighetsägare genom avtal till någon annan för rätt att begagna fastigheten, är en nyttjanderätt eller ett servitut.[83] Den grundläggande skillnaden mellan servitut och nyttjanderätter, är att servitut är knutna till fastigheter.[84]

Ett servitut kan sägas utgöra en rättighet genom avtal, att för ägaren av en fastighet, på olika sätt, nyttja ett utrymme på en annan fastighet. För att det ska utgöra ett servitut krävs emellertid att de särskilda servitutsvillkoren är uppfyllda.[85] Servitut kan upplåtas genom avtal, i enlighet med 14 kap. jordabalken (1970:994) (JB). För att ett avtalsservitut ska ha kommit till stånd,

[82] Mallmén m.fl., 2018, s. 383.
[83] Bengtsson, 2013, s. 18; Beckman m.fl., 2012, s. 127; Hillert, 1991, s. 17 och Julstad & Vesterlin, 2016, s. 13-14.
[84] Larsson & Synnergren, 2011, s. 79.
[85] Hillert, 1991, s. 17 och Julstad & Vesterlin, 2016, s. 13-14.

krävs enligt 14 kap. 1 § 2 st. JB, att servitutet avser ändamål av stadigvarande betydelse. Genom kravet på stadigvarande betydelse för avtalsservitut, innefattas att personliga intressen hos den tillfällige fastighetsägaren inte kan tillgodoses, eller att tillfälliga anordningar kan inrättas genom servitut. [86] Servitut kan även inrättas som officialservitut genom fastighetsbildningsförrättning, i enlighet med 7 kap. FBL. Villkoren för att inrätta ett officialservitut genom FBL, är högre ställda än för avtalsservitut genom JB.[87] Det följer bl.a. av 7 kap. 1 § 1 st. FBL att servitut ska vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning och att kravet på väsentlig betydelse inte kan göras avsteg från vid överenskommelse. Kravet på väsentlig betydelse innebär en skärpning av kraven som ställs upp i 14 kap. 1 § JB.[88]

Nyttjanderätt regleras huvudsakligen i JB. En nyttjanderätt ska vara knuten till en viss bestämd person eller ett bestämt rättssubjekt. Det krävs även ett aktivt användande genom positiva handlingar, för fastigheten som nyttjanderätten avser.[89] För nyttjanderätter föreligger inte i JB speciella regler angående avtalets form. De *allmänna avtalsrättsliga grunderna* i avtalslagen, blir därmed tillämpliga för avtalens form.[90]

Enligt 7 kap. 5 § 1 st. JB är en nyttjanderätt som huvudregel inte bindande längre än femtio år från det avtalet slöts, med undantag för bl.a. upplåtelse av fast egendom inom detaljplan, där nyttjanderätten inte är bindande längre än tjugofem år. Bestämmelserna är tvingande och kan inte avtalas bort. Om avtal slutits om nyttjanderätt för längre tid, har parterna vid överskriden tidsgräns, rätt att frånträda avtalet.[91] I enlighet med 7 kap. 10 § JB kan en nyttjanderätt inskrivas. Inskrivning görs i fastighetsregistret i enlighet med 19 kap. 1 § JB. Genom inskrivning blir nyttjanderätten känd för allmänheten. I och med inskrivning uppnår en nyttjanderätt visst sakrättsligt skydd, då ny ägare förväntas känna till rättigheten och rättigheten blir därmed gällande för den nya ägaren.[92] Det följer av allmänna rättsgrundsatser, att för en upplåtelse ska klassificeras som en nyttjanderätt, krävs att upplåtelsen görs till förmån för någon annan än den

[86] Prop. 1970:20, s. 691.
[87] Nilsson, 2000, s. 90.
[88] Julstad & Vesterlin, 2016, s. 112 och Nilsson, 2000, s. 93.
[89] Bengtsson, 2013, s. 18 och Beckman m.fl., 2012, s. 127-128.
[90] Beckman m.fl., 2012, s. 128.
[91] Beckman m.fl., 2012, s. 133 och Prop. 1970:20, s. 363.
[92] Bengtsson, 2013, s. 324-325.

upplåtande fastighetsägaren. Om en upplåtande fastighetsägare deltar som nyttjanderättshavare, där upplåtelsen även är till förmån för fastighetsägaren, handlar det inte om en nyttjanderätt.[93]

Samverkan mellan fastigheter för inrättande av anläggningar, kan ske genom civilrättsliga avtal. Det krävs då att alla de deltagande fastighetsägarna är överens för en fungerande samverkan. Med civilrättsliga avtal som samverkanslösning mellan fastighetsägare för inrättande av anläggningar, kan det uppstå problematik genom bristfällig verkan mot tredje man. Det eftersom att vid överlåtelse av fastigheter och rättigheter, blir inte den som övertar en fastighet eller rättighet, automatiskt bunden till avtalet. Civilrättsliga avtal ingås på *allmänna avtalsrättsliga grunder*, utefter regleringen i avtalslagen.[94] Avtalsrätten bygger på principerna om avtalsfrihet och avtalsbundenhet. Avtalsfriheten inbegriper en rätt för enskilda att fritt ingå avtal om i princip vad som helst och med vem som helst. Avtalsbundenhet inbegriper principen *pacta sunt servanda*, om att löften ska hållas och innebär att parterna är skyldiga att uppfylla avtalslöften.[95]

5.3 Mark som innefattar en gemensamhetsanläggning

Vid bildande av en gemensamhetsanläggning behövs nödvändigt utrymme. Enligt 12 § 1 st. AL får mark eller annat utrymme tas i anspråk av deltagande eller annan fastighet, förutsatt att det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Om synnerligt men uppkommer kan däremot enligt 12 § 2 st. AL, skyldighet att avstå utrymme ändå föreligga, i det fall en anläggning behövs för flertalet fastigheter, eller på annat sätt från allmän synpunkt är av väsentlig betydelse. I det fallet, kan fastighetsägaren i enlighet med 12 § 2 st. AL, begära inlösen av hela eller del av fastigheten.

Vidare följer det av 14 § 1 st. AL att mark som är inlöst, är samfälld för fastigheterna för vilka inlösen skett. Enligt bestämmelsen har fastigheter som ska delta i anläggningen, samfälld rätt till utrymme och deltagande i gemensamhetsanläggningen.

Om det inte krävs inlösen, kan upplåtelse av mark eller utrymme ske genom vad som i propositionen till AL benämns *samfälld servitutsrätt*, vilken har karaktären av ett

[93] Beckman m.fl., 2012, s. 138.
[94] Ekbäck, 2016, s. 21.
[95] Ramberg & Ramberg, s. 33 och Adlercreutz, 2016, s. 25-28.

officialservitut. Vid sådan upplåtelse sker inte någon förändring av de äganderättsliga förhållandena. Samtidigt garanteras rätt till utrymme för att vidta nödvändiga åtgärder till utförande, drift och underhåll av en gemensamhetsanläggning.[96]

Samfälligheter kan även under vissa förutsättningar bildas som underlag för gemensamhetsanläggningar.[97] En samfällighet bildas då genom FBL. Det framgår av 5 kap. 1 § 3 p. FBL, att samfälligheter får bildas genom fastighetsreglering. I 6 kap. FBL finns särskilda bestämmelser kring samfälligheter. Det följer av 1 kap. 3 § FBL att en samfällighet enligt FBL är mark som gemensamt hör till flera fastigheter.

Som framgår kan det således finnas olika äganderättsliga förhållanden och rättigheter för mark som innefattar en gemensamhetsanläggning. En ekonomisk förening kan därför behöva träffa avtal, antingen med en samfällighetsförening eller underliggande markägare, för rättighet till att inrätta laddningspunkter på marken.[98]

6 Analys och diskussion

I det följande kapitlet analyseras gällande rätt för uppsatsens frågeställningar nummer ett och två. Det diskuteras även problem som kan uppstå vid inrättande av laddningspunkter med avtal genom ekonomiska föreningar, på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. Vidare analyseras och diskuteras, utifrån ändamålen bakom de aktuella bestämmelserna i AL och SFL, konsekvenser som kan uppstå, om inrättandet sker i gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar. Det jämförs sedan om liknande konsekvenser även kan uppstå, om inrättandet istället sker med avtal genom ekonomiska föreningar.

6.1 Ny teknik sett till kravet på stadigvarande betydelse

Kravet på stadigvarande betydelse kan sägas innebära, att en anläggning ska tillgodose behov av ett ändamål, vilket framstår som permanent, men inte behöver innebära att en anläggning ska tillgodose behov av ett visst ändamål för all framtid. Genom kravet kan inte

[96] Prop. 1973:160, s. 202 och 207.
[97] Prop. 1973:160, s. 202.
[98] Österberg, 2013, s. 27-28.

gemensamhetsanläggningar inrättas för tillfälliga ändamål. Det får inte heller handla om ändamål, som endast tjänar personliga intressen för den tillfälliga fastighetsägaren.

Det kan anses att anläggningarna ska avse öka möjligheterna till självständigt utnyttjande av fastigheterna, samt utgöra ett nödvändigt komplement, eller åtminstone ett komplement som är önskvärt för att en fastighet ska kunna utnyttjas för dess ändamål. Sådana anläggningar som möjliggör komplettering av en fastighets ändamålsenliga användning, kan anses omfattas av kravet på stadigvarande betydelse. Det behöver däremot inte vara fråga endast om anläggningar, som är nödvändiga för ett rationellt utnyttjande av fastigheter.

Det kan därmed tänkas att ny teknik i vissa fall omfattas av AL sett till det som uttryckts i förarbetena. Beroende på vilken teknik det handlar om kan den i vissa fall antas öka möjligheterna till att självständigt kunna utnyttja en fastighet och komplettera en fastighets ändamålsenliga användning. Om en teknik är ny i samhället är det däremot inte självklart att nuvarande och framtida fastighetsägare, vid ett eventuellt inrättande, har ett behov av den nya tekniken. För att viss ny teknik inte ska vara en anläggning som endast tjänar ett personligt intresse, ska det därmed krävas, att nuvarande och framtida fastighetsägare kan tänkas ha användning av anläggningen.

6.1.1 Laddningspunkter sett till kravet på stadigvarande betydelse

För laddningspunkter, kan det liksom för annan ny teknik, argumenteras för att de kan anses öka möjligheterna till självständigt utnyttjande av en fastighet och komplettera en fastighets ändamålsenliga användning. Däremot kan anses att en fastighetsägare behöver ett laddfordon, för att den ska ha någon direkt användning av laddningspunkter. Att inrätta laddningspunkter för ett eventuellt framtida behov, kan inte anses uppfylla kravet på stadigvarande betydelse, då det bör krävas att det finns både ett nuvarande och framtida behov av en viss anläggning. Som statistiken såg ut för år 2019 i Sverige, utgjorde andelen laddfordon av personbilsflottan ca. två procent. Endast en mycket liten del av befolkning av i Sverige, har alltså ett laddfordon som personbil. Förvisso har myndigheten Trafikanalys gjort en bedömning av att antalet laddfordon kommer öka mycket under kommande år, men som det ser ut nu och kanske för flera år framåt i tiden, har inte en betydande del av befolkning ett laddfordon som personbil. Jag anser på grund av det sagda, att laddningspunkter i dagsläget inte ska kunna inrättas i

gemensamhetsanläggningar, på grund av att det tvingande kravet på stadigvarande betydelse i AL, inte är uppfyllt.

Det kan argumenteras för att antalet laddfordon som personbil inte kommer öka i samma utsträckning, om fastighetsägare som deltar i gemensamhetsanläggningar, saknar möjlighet till laddning av laddfordon vid sin bostad. Förhållandet kan anses beklagligt ur bl.a. ett klimatperspektiv, men som jag ser det, bör det i dagsläget krävas någon form av lagändring, för att laddningspunkter ska kunna inrättas i gemensamhetsanläggningar. Endast omständighet att det kan finnas en vilja politiskt och för fastighetsägare, till inrättande av laddningspunkter i gemensamhetsanläggningar, ska inte medföra att bestämmelserna i AL till skydd för enskilda och allmänna intressen åsidosätts. Om det sker en betydande ökning av antalet laddfordon som personbil i Sverige, kan det även argumenteras för att kravet på stadigvarande betydelse i AL, ska anses uppfyllt för laddningspunkter.

6.2 Laddningspunkter och annan ny teknik i befintliga gemensamhetsanläggningar

En samfällighetsförening har vid beslut om förvaltningen att förhålla sig till både 18 och 19 §§ SFL. Enligt 18 § SFL ska en samfällighetsförening ha som ändamål att förvalta gemensamhetsanläggningen, för vilken föreningen bildats för att tillgodose. Föreningen får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamålet. Åtgärder som går att hänföra till utförande, drift eller underhåll kan utföras inom ramen för en samfällighetsförenings förvaltning.

Beroende på åtgärd kan en samfällighetsförening besluta om att förnya befintlig teknik. Som framgår av NJA 1989 s 291, ansåg HD att det ligger inom samfällighetsföreningars kompetensområde, att förnya teknisk anordningar som ingår i anläggningar. Av domen från HD framgår, att det inte får föreligga någon principiell skillnad av rättslig betydelse, om man jämför den befintliga anordningen med den som ska inrättas som en förnyelse. Det ansågs av HD i domen att en förening själva kunde besluta om att ersätta en centralantenn med en anläggning för mottagande av kabel-TV. I MÖD F 6837-12 ansågs även en samfällighetsförening som omfattade förvaltning av en centralantennanläggning för TV, själva kunde besluta om att införa FiberLAN för TV och internet.

Sett till båda domarna kan det på motsvarande sätt för laddningspunkter anses svårt att se hur någon teknisk anordning i befintliga gemensamhetsanläggningar ska kunna förnyas, på ett sätt som inte utgör en principiell skillnad av rättslig betydelse. Gemensamt för båda domarna är att inrättandet av de nya tekniska utrustningarna skulle tillgodose samma ändamål (TV), som även de tidigare anordningarna var till för. Om man ser till hur MMD resonerade i mål nr F 3951-19, kunde varken ändamålen el- och teleledningar eller parkering anses omfatta inrättande av laddstolpar. MMD påpekade dels att inrättande av laddstolpar, inte kunde hänföras till förnyelse av befintliga tekniska anordningar. Jag anser att det för en godtagbar förnyelse av en teknisk anordning, måste finnas en teknisk anordning, vilken tillgodoser samma ändamål som för den anordning samfällighetsföreningen vill inrätta. Om t.ex. en motorvärmare tekniskt sett, kan omvandlas till en laddningspunkt, bör det inte medföra att omvandlingen är en godtagbar förnyelse av en teknisk anordning. En motorvärmare respektive en laddningspunkt, tillgodoser inte samma ändamål och bör därför innebära en principiell skillnad av rättslig betydelse.

En skillnad kan anses föreligga mellan en anläggnings ändamål och vad som skulle kunna tänkas ingå i en viss anläggning. Om en samfällighetsförening förvaltar en gemensamhetsanläggning med ändamålet parkering, kan det av medlemmarna i föreningen anses att det behövs motorvärmare, belysning och kanske laddningspunkter på parkeringsplatsen. Vissa tillbehör till en gemensamhetsanläggning kan vara absolut nödvändiga för att anläggningen ska fungera och de bör då kunna omfattas av en gemensamhetsanläggnings ändamål. En skillnad bör föreligga mellan vad som kan anses utgöra ett absolut nödvändigt tillbehör och något som endast är ett önskvärt tillbehör. Genom NJA 2015 s. 939 antog HD däremot en strikt inställning, till anordningar som kan anses omfattas av en gemensamhetsanläggnings ändamål. Det kan av domen konstateras att endast mindre anpassningar kan företas av en samfällighetsförening, till verksamhet som marginellt påverkar en anläggnings art eller ändamål. Någon vidareutveckling kan inte ske utan ny förrättning, då medlemmarna i en samfällighetsförening, i rimlig grad ska kunna förutse vilka åtgärder som kan företas av föreningen. Bestämmelserna i 18 och 19 §§ SFL innefattar ett skydd för rättssäkerhet genom förutsebarhet och utrymmet för anpassningar till verksamhet som avviker från ändamålet, ska därför vara starkt begränsat. Det krävs att en åtgärd som en samfällighetsförening ska vidta för en gemensamhetsanläggning, går att hänföra till utförande, drift eller underhåll av anläggningen. Gemensamhetsanläggningar med ändamålet parkering, motorvärmare eller liknande, bör därmed inte kunna omfatta laddningspunkter.

6.2.1 Avsaknad av ändamål eller inaktuella ändamål

I de fall ändamål saknas eller är inaktuella, bör en samfällighetsförenings förvaltning av en gemensamhetsanläggning, syfta till att den används på så lämpligt sätt som är möjligt. Avvikelse från ändamål bör däremot endast få ske när det framstår som tydligt att ett ändamål saknar aktualitet. Vägledning bör kunna sökas genom villkoren i 5-11 §§ AL, för vad som kan anses syfta till att en gemensamhetsanläggning används på ett så lämpligt sätt som möjligt. En anläggnings art och beskaffenhet får i sådana fall, anses utgöra utgångspunkten för vilka åtgärder som kan företas av en samfällighetsförening. Som framgår av NJA 2015 s. 939, är det endast möjligt för en samfällighetsförening att vidta åtgärder som marginellt påverkar en anläggnings art. Huruvida en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning med inaktuella ändamål eller avsaknad av ändamål, kan inrätta laddningspunkter eller annan ny teknik, får därmed bedömas utifrån anläggningens art och beskaffenhet. Samfällighetsföreningar ska även genom 19 § SFL, beakta medlemmarnas enskilda intressen och tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa.

6.2.2 Tillhandahållande av tjänster till medlemmarna

I MÖD mål nr F 290-15 uttalade MÖD att det kan finnas utrymme för en samfällighetsförening att ingå avtal om köp av tjänster. Det ska i sådana fall vara en förutsättning att en tjänst som köps in, av den förvaltande samfällighetsförening, ska vara nödvändig för att en anläggning överhuvudtaget ska kunna nyttjas eller användas. Föreningarna får vid sådana avtal, inte köpa in mer än det som är absolut nödvändigt, för en fungerande anläggning. Av MÖD mål nr F 6837-12 kan sägas, att det inte är godtagbart med tillhandahållande av tjänster till medlemmarna i samfällighetsförening, i det fall det går skilja på nödvändiga tjänster från andra tjänster som inte behövs för en fungerande anläggning. Det framgår även av MÖD mål nr F 8884-15, att en samfällighetsförening inte kan besluta om långtgående befogenheter för en styrelse att ingå avtal om tjänster till medlemmarna. I MÖD mål nr F 421-18, ansågs det däremot av MÖD att en samfällighetsförenings beslut om att förlänga ett avtal om bredbandsanslutning där det ingick 18 analoga tv-kanaler, inte stred mot ändamålet för gemensamhetsanläggningen. Det konstaterades förvisso av MÖD, att leveransen av de 18 analoga tv-kanalerna utgjorde en tjänst för medlemmarna, som inte kunde hänföras till underhåll eller drift av gemensamhetsanläggningen. Däremot ansåg MÖD att tillhandahållet av tjänster var godtagbart, på grund av att det inte framkommit i målet att det var möjligt ingå avtal med någon leverantör

om endast tillhandahållande av bredband. Samfällighetsföreningen hade därför enligt MÖD inte köpt in mer tjänster än det som var nödvändigt för att anläggningen skulle fungera.

En samfällighetsförening kan därmed under vissa omständigheter, avseende laddningspunkter eller annan ny teknik, ingå avtal om tillhandahållande av tjänster för en fungerande anläggning. Det ska krävas att tjänsterna är nödvändiga för att en anläggning överhuvudtaget ska kunna nyttjas eller användas och föreningen får inte köpa in mer, än det som är absolut nödvändigt för en fungerande anläggning. En förutsättning för sådana avtal är att det inte går skilja på de nödvändiga tjänsterna, från tjänster som tillkommer från leverantören, för att den ska vara villig att ingå avtal om de nödvändiga tjänsterna.

6.2.3 Följa krav i annan lagstiftning

Som HD uttalat i NJA 2015 s. 939, ska en samfällighetsförening följa författningsbestämmelser som är tillämpliga för föreningens verksamhet. Genom införandet av laddning av elfordon, som ett nytt egenskapskrav i PBL och PBF, har det tillkommit författningsbestämmelser som kan vara tillämpliga för samfällighetsföreningars verksamhet. Det kan däremot konstateras att de lagändringar som skedde var i princip en minimiimplementering av energiprestandadirektivet. Som Boverket uttalat gäller energiprestandadirektivet huvudsakligen ledningsinfrastruktur (kanaler) och att kraven primärt gäller vid ny- och ombyggnad. Det följer av 3 kap. 20 b § PBF, att krav på laddningspunkter endast under vissa förutsättningar föreligger för, andra byggnader än bostadshus, där energi används för att påverka inomhusklimatet. Det är därmed av vikt att skilja på ledningsinfrastruktur från laddningspunkter, vid samfällighetsföreningars eventuella beslut, om inrättande av laddningspunkter i befintliga gemensamhetsanläggningar, med motivering att dem följer författningsbestämmelser som är tillämpliga för föreningens verksamhet.

6.3 Laddningspunkter och annan ny teknik genom ekonomiska föreningar på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening

Försvårande omständigheter kan uppstå om en ekonomisk förening ska anlägga och förvalta laddningspunkter eller annan ny teknik, på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening. En samfällighetsförening måste ta hänsyn till kraven

i 18 och 19 §§ SFL vid beslut om åtgärder. Det kan utifrån nämnda bestämmelser uppstå problem för en samfällighetsförening, både vid upplåtelse av mark med tillhörande anläggande och vid en ekonomisk förenings förvaltning samt användning av laddningspunkter och annan ny teknik.

Anläggande och förvaltning av laddningspunkter får enligt 18 § SFL, inte förhindra att en anläggning kan användas för det ändamål den bildats för. Att inrätta laddningspunkter eller annan ny teknik på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning och förvaltas av en samfällighetsförening, får därmed inte för medlemmarna, förhindra deras användande av gemensamhetsanläggningen. Anläggande och förvaltning får inte heller innebära, att det uppkommer olägenheter eller kostnader för enskilda medlemmar i en förening, sett till 19 § AL. I vissa fall bör det kunna anses vara av medlemmarnas gemensamma bästa, att låta en ekonomisk förening, inrätta laddningspunkter på en samfällighetsförenings gemensamma parkeringsplats.

För att ekonomisk förening överhuvudtaget ska kunna inrätta laddningspunkter på mark som innefattar en gemensamhetsanläggning, krävs tillstånd för användning av marken. Som tidigare beskrivits i uppsatsen finnas olika äganderättsliga förhållanden och rättigheter för mark som innefattar en gemensamhetsanläggning. Det kan krävas både upplåtelse från förvaltande samfällighetsförening, såväl som upplåtelse från andra underliggande fastighetsägare, till marken som ska användas. Om en eller flera fastighetsägare till marken som ska upplåtas, även ska delta i den ekonomiska föreningen, handlar det inte om ett nyttjanderättsavtal. Upplåtelsen kan då istället ske genom civilrättsliga avtal. Servitut genom JB kan ingås om kravet på stadigvarande betydelse är uppfyllt och officialservitut genom FBL kan ingås om kravet på väsentlig betydelse är uppfyllt. För andra avtal som behöver ingås, för att kunna inrätta laddningspunkter och reglera olika omständigheter, kan även civilrättsliga avtal användas.

Vid upplåtelse av en samfällighet, från en samfällighetsförening till någon annan, framgår det av MÖD mål nr F 7514-14, att för en tillåtlig upplåtelse, ska betydelse tillmätas, graden av inskränkning och tillkommande kostnader för medlemmarna. Av domen följer även att det kan vara av betydelse om upplåtelsen medför något ekonomiskt fördelaktigt för medlemmarna, samt att det kan vara av vikt om medlemmarna i god tid, fått vetskap om tidpunkten när samfälligheten inte kan användas. Utifrån 18 § SFL kan anses att inrättande av laddningspunkter på en gemensam parkeringsplats, som utgör en gemensamhetsanläggning och

förvaltas av en samfällighetsförening, inte får förhindra medlemmarna i föreningen att kunna parkera sitt fordon där. En mindre inskränkning av medlemmarnas möjlighet att parkera sitt fordon, skulle möjligen kunna vara godtagbart, om medlemmarna i god tid i förväg, fått vetskap om när de inte kan parkera sitt fordon på parkeringsplatsen. Utifrån 19 § SFL kan det även anses vara av medlemmarnas gemensamma bästa, att upplåta rättighet för en ekonomisk förening, till inrättande av laddningspunkter på samfällighetsföreningens gemensamma parkeringsplats. Det kan finnas ett överskott på parkeringsplatser som skulle kunna utnyttjas på ett bättre sätt och föreningen kan ta betalt för att låta andra använda parkeringsplatsen. Enskilda intressen behöver även beaktas i skälig omfattning.

Det kan däremot uppstå problem, som kan medföra olägenheter och kostnader för medlemmar i en samfällighetsförening, vid inrättande och användning av laddningspunkter. Om det installeras ett flertal laddningspunkter, skulle möjligen elsystemet i en förening kunna överbelastas och behöva uppgraderas. Det skulle kunna innebära kostnader som inte kan motiveras, sett till medlemmarnas gemensamma bästa eller utifrån att enskilda medlemmars intressen, inte beaktas i skälig omfattning. Det kan även uppstå problem kring hur betalningen för laddningen av elfordon ska gå till. Normalt sett betalar medlemmar i en samfällighetsförening utefter andelstal. Det kan vara problematiskt, på grund av att det skulle innebära att alla medlemmar då betalar för det någon eller några förbrukar i form av el vid laddning. Problemet skulle kunna lösas, genom installation av elmätare. Däremot är det inte säkert att diverse anläggningsbeslut omfattar elmätare och därför kan anläggningsbeslutet behöva omprövas. Alternativt kan en samfällighetsförening sälja el till de medlemmar som satt upp laddningspunkter. Även i det fallet kan det vara oklart om ett anläggningsbeslut omfattar försäljning av el.

Liknande problem och möjligheter som diskuterats ovan utifrån 18 och 19 §§ SFL, bör även kunna uppstå vid inrättande av annan ny teknik.

6.4 Laddningspunkter och annan ny teknik i förhållande till ändamålen bakom aktuella bestämmelser i AL och SFL

Om man ser till ändamålen generellt för AL samt dåvarande LGA och mer specifikt för kravet på stadigvarande betydelse, har det i förarbetena uttryckts ett starkt sakrättsligt skydd och en fördelaktig förmånsrättslig ställning, som viktiga ändamål för lagen.

Om det finns en tvekan kring viss tekniks aktualitet över en längre period, kan det tänkas i framtiden att fastigheters värden inverkas negativt, om en fastighet är bunden till en gemensamhetsanläggning med sådan teknik. I SOU 1960:25 uppmärksammades av lagberedning att vissa remissinstanser ansåg att samfällighetsavtalen inte skulle inneha en alltför stark förmånsrättslig ställning. Remissinstanserna påpekade att samfällighetsavtalen i vissa fall skulle medföra en lägre köpeskilling för fastigheter, eftersom en presumtiv köpare vid sitt bud beaktar att den måste överta skyldighet att lämna bidrag till samfälligheten. Förvisso är SOU 1960:25, ett förslag till jordabalk och samfällighetsavtal, men det finns likheter mellan institutet samfällighetsavtal, respektive gemensamhetsanläggningar enligt AL. Även i propositionen till AL diskuterades utifrån det föreslagna förförmånsrättssystemet, hänsyn till panträttshavare, med inteckning i fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning. Departementschefen konstaterade däremot att det gick utgå från att i princip samtliga anläggningar inrättade genom AL, skulle medföra båtnad för de deltagande fastigheterna. Enligt departementschefen skulle det därför inte innebära någon risk, för de innehavare av förmånsrätter med en sämre förmånsrättslig ställning.

Som uttalats i Boverkets rapport 2020:18, kan den teknik som för tillfället är standardiserad för laddning av laddfordon, inom en kort framtid ersättas av annan teknik, som på olika sätt är mer fördelaktig. Tekniken som inrättas i dagsläget för fastighetsägare, som endast har ett framtida behov, riskerar då att behöva ersättas, utan att aldrig kommit till användning. Ett sådant förhållande skulle kunna medföra försämrade fastighetsvärden, för fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning med laddningspunkter. Det eftersom det kan anses att en eventuell köpare av en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning, beaktar sitt bud, dels utefter det den behöver betala för en anläggning och om det finns något värde av anläggningen. Laddningspunkter och annan ny teknik skulle således kunna medföra att efter viss tid, båtnad inte uppnås, för anläggningar inrättade genom AL.

Som framgår av lag och förarbeten, är det sakrättsliga skyddet mycket starkt för gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samfällighetsföreningar. Deltagande i gemensamhetsanläggningar, är sammankopplat till ingående fastigheter och utträde kan i regel inte ske i annan fall än vid överlåtelse av fastighet. Förmånsrätten för en samfällighetsförenings uttaxerade belopp av medlemmarna, åtnjuter även en fördelaktig förmånsrättslig ställning. Uttaxerat belopp av medlemmarna, kan drivas in av behörig myndighet och säkerhet för beloppen ligger i respektive medlems fastighet. Förmånsrätten för uttaxerade belopp, går före

inteckningar i deltagande fastigheter. Om en myndighet ska driva in medel från en fastighetsägare som deltar i en gemensamhetsanläggning, kan därmed en anläggning som inte är förmånlig för fastighetsvärdet, medföra att banker och andra panträttshavare får ut mindre pengar för sina inteckningar. Huruvida laddningspunkter och annan ny teknik ska kunna inrättas i gemensamhetsanläggningar, kan därmed ifrågasättas utifrån de konsekvenser för banker och andra panträttshavare, som kan uppstå om det efter viss tid saknas ett behov av den teknik som finns i en anläggning.

Det kan även ifrågasättas utifrån det starka sakrättsliga skyddet, som kan ses tillsammans med de specifika ändamålen bakom 18 och 19 §§ SFL. Av förarbetena framgår, att rättssäkerhet genom förutsebarhet är ett viktigt ändamål för bestämmelserna. Eftersom att en enskild fastighetsägare kan tvångsanslutas till en gemensamhetsanläggning, är det av vikt att den kan förutse vilka åtgärder som kan företas och vad för verksamhet som kan bedrivas i en samfällighetsförening. Genom att en fastighetsägare som deltar i en gemensamhetsanläggning, i regel inte kan utträda en förvaltande samfällighetsförening, i annan fall än vid överlåtelse av fastigheten, är det även av vikt att den inte ska behöva betala för verksamhet, som den inte kunde förutse behöva delta i.

De konsekvenser som identifierats ovan, kan jämföras med om liknande konsekvenser även kan uppstå eller inte, om inrättandet istället sker med avtal genom ekonomiska föreningar. Det sakrättsliga skyddet är inte lika starkt för anläggningar i en ekonomisk förening, som för gemensamhetsanläggningar vilka förvaltas av samfällighetsföreningar. I en ekonomisk förening föreligger det möjligheter för medlemmarna att utträda från föreningen och någon tvångsanslutning kan inte ske. Det föreligger inte heller någon särskilt fördelaktig förmånsrättslig ställning. Medlemmarna i en ekonomisk förening, är inte personligt betalningsansvariga för föreningens skulder. Fordringshavare med fordringar på lån eller liknande till en ekonomisk förening, har därmed inte samma möjligheter till betalning som de har för fordringar på samfällighetsföreningar. Banker och andra panträttshavare bör således löpa mindre risk, till att inte få betalt för sina inteckningar i fastigheter.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Regeringens propositioner

Prop. 1973:160 Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.

Prop. 1966:128 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m.

Prop. 1970:20 Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till jordabalk.

Prop. 2019/20:81 Genomförande av EU:s ändringsdirektiv om byggnaders energiprestanda.

Statens offentliga utredningar

SOU 1960:25 Lagberedningens förslag till jordabalk m.m.

SOU 1963:23 Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m.

SOU 2018:76 Mindre aktörer i energilandskapet – förslag med effekt.

Myndighetspublikationer

Energimyndigheten, Strategisk plan för omställning av transportsektorn till fossilfrihet, rapport ER 2017:07.

Boverket, Nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon, rapport 2019:15.

Trafikanalys, Korttidsprognoser för den svenska vägfordonsflottan – metoder och antaganden, PM 2020:2.

Boverket, Konsekvenser av ändrade kravnivåer för laddinfrastruktur, rapport 2020:18.

Lantmäteriet Division Fastighetsbildning, Handbok AL – Anläggningslagen, Gävle, 2020-12-01.

Rättspraxis

Avgöranden från Högsta domstolen

NJA 1989 s. 291.

NJA 2015 s. 939.

Avgöranden från Mark- och miljööverdomstolen

Mark- och miljööverdomstolens dom 2013-05-06, mål nr F 6837-12.

Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-12-16, mål nr F 7514-14.

Mark- och miljööverdomstolens dom 2015-11-12, mål nr F 290-15.

Mark- och miljööverdomstolens dom 2016-11-14, mål nr F 8884-15.

Mark- och miljööverdomstolens dom 2019-02-13, mål nr F 421-18.

Avgöranden från Mark- och miljödomstolarna

Vänersborgs tingsrätt, Mark- och miljödomstolens dom 2020-02-05, mål nr F 3951-19.

Litteratur

Adlercreutz, Axel m.fl., *Avtalsrätt : 1*, Fjortonde upplagan, Lund, Juristförlaget, 2016.

Anderssson, Magnus & Karlsson, Yngve, *Handbok för ekonomiska föreningar*, Andra upplagan, Stockholm, Nordstedts juridik, 2019.

Beckman, Lars m.fl., *Jordabalken : en kommentar till JB och anslutande författningar*, Andra upplagan, Stockholm, Nordstedts juridik, 2012.

Bengtsson, Bertil, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, Åttonde upplagan, Stockholm, Nordstedts juridik, 2013.

Bernitz, Ulf, *Finna rätt : juristens källmaterial och arbetsmetoder*, Femtonde upplagan, Stockholm, Norstedts juridik, 2020.

Ekbäck, Peter, *Fastighetssamverkan för utförande, drift och förvaltning av gemensamma anläggningar: Särskilt om anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter*, Tredje upplagan, Stockholm, Avdelningen för fastighetsvetenskap, Kungliga tekniska högskolan (KTH), 2016.

Hillert, Sten, *Servitut*, Tredje upplagan, Uppsala, Iustus förlag, 1991.

Julstad, Barbro & Vesterlin, Tomas, *Servitut i teori och praktik*, Första upplagan, Stockholm, Wolters Kluwer, 2016.

Kleineman, Jan, Rättsdogmatisk metod, i Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, Andra upplagan, Lund, Studentlitteratur, 2018, s. 21-47.

Larsson, Nils & Synnergren, Stieg, *Arrende- och andra nyttjanderättsavtal i praktiken*, Tredje upplagan, Stockholm, Nordstedts juridik, 2011.

Mallmén, Anders m.fl., *Lagen om ekonomiska föreningar : en kommentar*, Femte upplagan, Stockholm, Nordstedts juridik, 2018.

Nilsson, Leif, *Servitut : en handbok*, Första upplagan, Stockholm, Nordstedts juridik, 2000.

Olsen, Lena, Rättsvetenskapliga perspektiv, i *Svensk Juristtidning*, 2004, s. 105-145.

Ramberg, Jan & Ramberg, Christina, *Allmän avtalsrätt*, Elfte upplagan, Stockholm, Norstedts juridik, 2019.

Sandgren, Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare: ämne, material, metod och argumentation*, Fjärde upplagan, Stockholm, Norstedts Juridik, 2018.

Victorin, Anders & Flodin, Jonny, *Bostadsrätt : med en översikt över kooperativ hyresrätt*, Fjärde upplagan, Uppsala, Iustus förlag, 2016.

Westberg, Peter, Avhandlingsskrivande och val av forskningsansats: en idé om rättsvetenskaplig öppenhet, i Heuman, Lars (red.), *Festskrift till Per Olof Bolding*, Juristförlaget i Lund, 1992, s. 421-446.

Österberg, Tommy, *Samfälligheter : handbok för samfällighetsföreningar*, Elfte upplagan, Stockholm, Norstedts juridik, 2013.

Övriga källor

Fastighetstidningen [https://fastighetstidningen.se/stelbent-regelverk-slar-mot-elbilsladning/] Granskad 2020-12-29.

Svenska Dagbladet [https://www.svd.se/62-for-och-1-emot--kan-stoppa-projekt-for-elbilar] Granskad 2020-12-29.

Sveriges Radio [https://sverigesradio.se/artikel/7486703] Granskad 2020-12-29.