

Yttrande över "remiss av DS 2025:13 Rätt att installera laddpunkt hemma"

Boverkets ställningstagande

Boverket tillstyrker rätten att få tillgång till en laddningspunkt enligt Justitiedepartementets "remiss av DS 2025:13 Rätt att installera laddpunkt hemma".

Boverket avstyrker att hyresgäst eller motsvarande ska ha rätt att på egen hand installera en laddningspunkt i annans fastighet. Boverket anser att rätten att installera en laddningspunkt ska formuleras som en rätt att få en laddningspunkt installerad, för att klargöra att det är fastighetsägaren som har huvudansvar för att byggnaden uppfyller kraven enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Boverket avstyrker de delar av författningsförslagen som rör tekniska krav på laddningspunktens utformning.

Boverkets synpunkter

Allmänt

I nedanstående del av yttrandet används för att underlätta läsningen begreppen fastighetsägare och hyresgäst. De synpunkter som Boverket lämnar gäller emellertid även för en fastighetsägare i form av en bostadsrättsförening i förhållande till en bostadsrättsinnehavare och motsvarande för övriga aktuella lagstiftningar.

Ny typ av sakrätt

Förslaget innebär att en ny lagstadgad sakrätt föreslås, som ger hyresgäster och andra nyttjanderättshavare rätt att installera och använda laddningspunkter för elfordon, även på gemensamma ytor utanför den ursprungliga upplåtelsen. Denna rättighet är i så fall ny i svensk rätt och skiljer sig från såväl servitut som traditionella nyttjanderätter, eftersom den är kopplad till nyttjanderätten och kan göras gällande även mot fastighetsägarens vilja, förutsatt att lagens krav i övrigt är uppfyllda.

Förslaget kan dock innebära flera risker. Det finns en påtaglig risk att den kommer att kollidera med befintliga avtal, förvaltningsregler och ansvarsfördelning i fastigheter, vilket i sin tur riskerar att skapa oklarheter kring vad som faktiskt gäller vid installation, underhåll och avveckling av laddningspunkter. Eftersom rättigheten är personlig och upphör vid överlåtelse eller när nyttjanderätten upphör, kan det dessutom uppstå tvister om vem som ansvarar för laddningspunkten vid exempelvis en flytt eller försäljning. Konstruktionen är dessutom oprövad, vilket innebär en betydande risk för juridiska tvister och oklarheter innan vägledande praxis har hunnit utvecklas.

Vidare kan det uppstå konflikter mellan nyttjanderättshavare och fastighetsägare rörande användningen av gemensamma utrymmen samt vid eventuella skador eller förändringar på fastigheten. Boverket anser därför att tydliga riktlinjer och vägledande praxis behöver utvecklas så snart som möjligt, för att minska risken för oklarheter, ansvarskonflikter och tvister vid införandet av den nya sakrätten.

Fastighetsägarens ansvar enligt PBL

Att en hyresgäst ska ha rätt att kräva relativt omfattande installationer i de allmänna delarna av en byggnad är en begränsning av fastighetsägarens rättighet att bestämma över sin egendom, vilket enligt utredningen motiverar att undantaget ska vara reglerat direkt i lag.

I utredningen saknas dock helt resonemang och analys om att det även kan försvåra för fastighetsägaren att uppfylla de skyldigheter som finns i andra lagar, exempelvis PBL:s krav att vårda och underhålla sin byggnad så att dess funktion och utformning i huvudsak bevaras enligt 8 kap. 14 §. Vid ändring av en byggnad ska även kravet på varsamhet tillgodoses enligt 8 kap. 17 § PBL. Det är därmed enligt Boverkets mening inte rimligt att en hyresgäst ska få rättighet att göra installationer med omfattande kabeldragning i allmänna och gemensamma delar av en byggnad. Formuleringen att hyresgästen ska ha rätt att ”på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk” bör därför i samtliga av lagförslagen ändras till att hyresgästen har rätt att få en laddningspunkt installerad.

Det bör med andra ord alltid vara fastighetsägarens ansvar att svara för installationer i allmänna utrymmen i byggnaden, även om kostnaden kan påföras hyresgästen genom en avgift eller ett hyrespåslag.

De argument som framförs i avsnitt 5.10.3 att hyresgästen ska ansvara för installationen för att den ska förbli lös egendom finner Boverket i sammanhanget som svaga. Det är av större vikt att fastighetsägaren kan ta ett helhetsansvar för byggnadens elsystem och effektbehov. Möjligheten att styra samtliga installationer till samma tekniska plattform anpassad utifrån byggnadens förutsättningar, kunna införa system med så kallad lastbalansering med mera bör enligt Boverkets uppfattning väga tyngre än att hyresgästen kan sälja eventuell laddningsutrustning vid en framtida flytt.

Laddningspunkten ska installeras på ett fackmässigt sätt

Boverket finner det märkligt att i lag särskilt fastslå att installationer av laddningsplatser ska ske enligt de regler som allmänt gäller för elinstallationer. I så fall borde även en rad andra lagar också nämnas som att eventuella genomföring i brandcellsgränser tätas för att upprätthålla de tekniska egenskapskraven enligt 8 kap. 4 § PBL, att arbetsmiljölagen ska följs vid installationen, samt kraven på varsamhet vid ändring av en byggnad enligt 8 kap. 17 § PBL.

Krav på smart laddning samt förberedelse för mätning och debitering

Utredningens och lagförslagets syfte är att reglera rättigheten att kunna få tillgång till en laddningspunkt. I det sammanhanget förefaller det onödigt att införa detaljerade bestämmelser om förberedelser för mätning och debitering. Något som såväl fastighetsägare som hyresgäst ändå har ett intresse av att ha ett fungerande system för om laddningspunkter installeras. I enstaka fall kan möjligen installationen ske direkt från en elcentral som redan ligger under hyresgästens mätare och ytterligare förberedelser är då onödiga.

I Boverkets arbete med att införa kraven på hållbar mobilitet enligt direktivet för byggnaders energiprestanda¹ (EPBD) föreslås inte förberedelse för mätning och debitering att vara obligatorisk. Att införa högre krav på detaljerade tekniska lösningar i rätten att få en laddningspunkt installerad jämfört mot när det är obligatoriskt med laddningspunkter finner Boverket inte ändamålsenligt.

I fallet med smart laddning så är det obligatoriskt för de laddningspunkter som krävs utifrån införlivandet av EPBD. Det går ändå ifrågasätta om det är nödvändigt att ha med den typen av tekniska detaljer i de lagar som avser reglerar rätten att få tillgång till en laddningspunkt. De laddningspunkter som tillkommer enligt den föreslagna regleringen är på frivillig väg utöver vad som krävs av fastighetsägaren enligt EPBD. I de fallen är det rimligt att det är de som ska installera, nyttja och bekosta laddningspunkten själv har möjlighet att avgöra laddningspunktens tekniska utformning.

¹ Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders energiprestanda (omarbetning).

Begreppet allvarliga och berättigade skäl

Enligt förslaget får en fastighetsägare, bostadsrättsförening eller samfällighetsförening endast neka en begäran om installation av laddningspunkt om det föreligger allvarliga och berättigade skäl. Begreppet är dock inte tydligt definierat i lagtexten eller förarbetena, vilket medför ett betydande tolkningsutrymme. Avsaknaden av en klar definition innebär att olika aktörer kan komma att tolka vad som utgör allvarliga och berättigade skäl på olika sätt, beroende på situation och fastighet.

Om elleverantören inte kan leverera avsedd effekt borde det rimligen betraktas som ett giltigt skäl att neka installation. Men är exempelvis behovet att uppgradera till en högre huvudsäkring med högre abonnemangskostnad eller liknande att betrakta som ett allvarligt och berättigande skäl? Denna osäkerhet ökar risken för tvister mellan boende och fastighetsägare, eftersom det kan vara svårt att på förhand veta vad som faktiskt utgör ett giltigt skäl för avslag.

Det är dessutom sannolikt att många ärenden kommer att behöva prövas, särskilt under en övergångsperiod innan det finns vägledande praxis. Otydligheten kan även leda till fördröjda processer och osäkerhet för både boende och fastighetsägare, vilket i sin tur skulle kunna innebära att utbyggnaden av laddinfrastruktur fördröjs.

Boverket anser därför att begreppet allvarliga och berättigade skäl bör preciseras ytterligare i lagtext eller förarbeten, för att öka rättssäkerheten och förutsägbarheten för samtliga parter.

Sammanfattning

Boverket tillstyrker att rätten till en laddningsplats införs i aktuella lagstiftningar med följande förslag till förändringar:

Rätten att få tillgång till laddningsplats bör ändras från ”på egen bekostnad installera en laddningspunkt” till en rätt att få en laddningspunkt installerad. Detta för att säkerställa att fastighetsägaren har kontroll över teknikval, samt utförande och utseendet av installationer i allmänna delar av sin byggnad och därmed kan ta ansvar för underhålls- och varsamhetskraven enligt PBL.

Boverket avstyrker följande författningsförslag:

- Att gällande ellagstiftning ska följas vid installation av en laddningspunkt behöver inte regleras i fyra andra lagar.
- Krav på smart laddning samt förberedelse till mätning och debitering bör inte detaljregleras i lag.

Boverket anser vidare att begreppet allvarliga och berättigade skäl bör preciseras ytterligare och att tydliga riktlinjer och vägledning behöver utvecklas för att minska risken för oklarheter, ansvarskonflikter och tvister vid införandet av den nya sakrätten.

I detta ärende har generaldirektör Anders Sjelvgren beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit brandingenjör Anders Johansson. I den slutliga handläggningen har också rättschef Yvonne Svensson, enhetschefen Annika Rahm, juristerna Emelie Hemström och Maria Thuresson deltagit.

Anders Sjelvgren
generaldirektör

Anders Johansson
brandingenjör

Kopia till:

ju.L1@regeringskansliet.se
helen.ekstam@regeringskansliet.se