Rätt att installera laddpunkt hemma

Ds 2025:13

Regeringskansliet
Justitiedepartementet

SOU och Ds finns på regeringen.se under Rättsliga dokument.

Svara på remiss
Statsrådsberedningen, SB PM 2021:1.
Information för dem som ska svara på remiss finns tillgänglig på regeringen.se/remisser.

Omslag: Regeringskansliets standard
Tryck och remisshantering: Elanders Sverige AB, Stockholm 2025

ISBN 978-91-525-1253-1 (tryck)
ISBN 978-91-525-1254-8 (pdf)
ISSN 0284-6012

Till statsrådet Gunnar Strömmer

Regeringskansliet beslutade den 5 augusti 2024 att en särskild utredare skulle biträda Justitiedepartementet med att ta ställning till hur det reviderade direktivet 2024/1275/EU om byggnaders energiprestanda (EPBD) ska genomföras i Sverige, i de delar som gäller möjligheterna för den som nyttjar en parkeringsplats i anslutning till sin bostad att få tillstånd att installera en laddningspunkt från den som upplåter parkeringsplatsen. Uppdraget ska redovisas till Justitiedepartementet senast den 1 juni 2025.

Den 1 september 2024 förordnades jag, docent Elisabeth Ahlinder, som särskild utredare.

Carl-Henrik Wester Allard har varit förordnad som ämnessakkunnig och fungerat som sekreterare i utredningen från och med den 5 augusti 2024 till och med den 31 mars 2025.

Härmed överlämnar jag promemorian *Rätt att installera laddpunkt hemma* (Ds 2025:13). Utredningsuppdraget är därmed slutfört.

Stockholm i juni 2025

Elisabeth Ahlinder

Carl-Henrik Wester Allard

Innehåll

1 Sammanfattning 9

2 Författningsförslag 11

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken 11

2.2 Förslag till lag om ändring i lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter 21

2.3 Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149) 24

2.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) 27

2.5 Förslag till lag om ändring i lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder 33

3 Uppdraget och dess genomförande 37

3.1 Beskrivning av uppdraget 37

3.2 Uppdragets genomförande 38

3.3 Promemorians disposition 38

4 En rätt för boende att begära samtycke eller tillstånd att installera laddinfrastruktur 41

4.1 Inledning 41

4.1.1 Bakgrund 41

4.1.2 Centrala bestämmelser i EPBD för denna utredning 43

4.1.3 Varför behövs en rätt för boende att begära samtycke eller tillstånd? 46
4.1.4 Grundläggande utgångspunkter för genomförandet - ska inte påverka Sveriges äganderätt eller hyreslagstiftning..... 48

4.2 Rätt att begära tillstånd för att installera laddningspunkt enligt art. 14.8 EPBD..... 49
4.2.1 Definition och tolkning av centrala begrepp i EPBD:s reglering av laddinfrastruktur..... 50
4.2.2 Begreppen hyresgäst, hyresvärd, delägare och delägarförening 51
4.2.2.1 Hyresgäst och hyresvärd..... 51
4.2.2.2 Delägare och delägarförening 53
4.2.2.3 Artikel 14.8 i sitt kontextuella sammanhang och i förhållande till direktivets syften samt definition av rådighet..... 55
4.2.3 Begreppet laddningspunkt, parkeringsplats och parkeringsplatsens förhållande till bostadsbyggnaden 57
4.2.3.1 Begreppen laddningspunkt och laddinfrastruktur..... 57
4.2.3.2 Vilket fordon parkeringsplatsen och laddningspunkten ska vara avsedda för 58
4.2.3.3 Parkeringsplatsens förhållande till bostadsbyggnaden..... 60
4.2.4 Begrepp i svensk rätt som kan anses motsvara bostadsbyggnad enligt direktivet och frågan om hyresgästen eller delägaren måste ha sin faktiska bostad i byggnaden..... 61

5 Särskild reglering om rätt att begära samtycke eller tillstånd..... 69

5.1 Direktivsbestämmelserna måste genomföras genom lag..... 69

5.2 Tillämpningsområdet för direktivet: omfattade boendeformer och avgränsade fall 70
5.2.1 Hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenhet 72

5.2.2 Jordbruksarrende, del- och samägande, gemensam nyttjanderätt m.fl. ... 73
5.2.3 Gemensamhetsanläggning, marksamfällighet och servitut ... 76

5.3 Utanför direktivets tillämpningsområde: nyttjanderättshavare som äger bostadsbyggnaden och har rådighet ... 78

5.4 Jämförelse med andra länder ... 79

5.5 Genomförande av direktivet i svensk rätt ... 83
5.5.1 Tillämpning på parkeringsplatser enligt 12 kap. jordabalken ... 86
5.5.1.1 Parkeringsplats genom bostadshyresavtal ... 90
5.5.1.2 Parkeringsplats genom lokalhyresavtal ... 90
5.5.2 Tillämpning på parkeringsplatser enligt bostadsrättslagen ... 92
5.5.2.1 Parkering inom samma upplåtelse som en bostadslägenhet med bostadsrätt ... 94
5.5.2.2 Parkering i garage upplåten som bostadsrätt ... 94
5.5.2.3 Parkeringsplats på gemensamma ytor tillhörande en bostadsrättsförening enligt bostadsrättslagen ... 95
5.5.3 Tillämpning på parkeringsplats enligt 8 kap. jordabalken ... 97
5.5.4 Tillämpning på parkeringsplats genom gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen ... 98
5.5.4.1 Förvaltning genom samfällighetsförening – förutsättning för beslut om installation av laddningspunkt ... 99
5.5.4.2 Sambandet mellan bostadsbyggnad och parkeringsplats regleras genom anläggningslagen – inget ytterligare krav behövs ... 101

5.6 Utformningen av rätten att installera laddningspunkt ... 102

5.7 Kostnadsfördelning ... 105
5.7.1 Övergripande utgångspunkter för kostnadsfördelning vid installation av laddningspunkt ... 105
5.7.2 Överväganden som rör kostnadsansvar vid installation av laddinfrastruktur på parkering upplåten genom hyra, bostadsrätt eller lägenhetsarrende ... 107
5.7.3 Överväganden som rör kostnadsansvar vid installation av laddinfrastruktur i gemensamhetsanläggningar ... 112

5.8 Allvarliga och berättigade skäl att neka den boende att installera ... 115

5.9 Tekniska specifikationer beträffande laddningspunkten ... 117
5.9.1 Elmätning och tekniska specifikationer avseende anslutningsdon ... 117
5.9.2 Krav på fackmässig installation ... 118
5.9.3 Smart och dubbelriktad laddning ... 119

5.10 Lagtekniska överväganden avseende lägenhetsarrenden, hyresrätt och bostadsrätt ... 121
5.10.1 Bilparkeringsplatsen ska ligga i närheten av det hus som bostadslägenheten ligger i ... 121
5.10.2 Bostadshyresgäster som är undantagna från besittningsskyddet ... 122
5.10.3 En rätt att på egen bekostnad installera laddningspunkt som förblir lös egendom ... 124
5.10.4 Den boendes ansvar för driftskostnader och underhåll ... 126
5.10.5 Den boende ska skriftligen begära samtycke till installationen ... 128
5.10.6 Upplåtaren ska ge skriftligt samtycke till installationen ... 129
5.10.7 Hyres- eller arrendenämndens prövning ... 131
5.10.8 Hyresnämnden eller arrendenämnden kan förena ett tillstånd med villkor ... 134

5.10.9 Rättsförhållandet mellan fastighetsägaren och den boende efter det att den boende fått samtycke eller tillstånd 136
5.10.9.1 Upplåtarens skyldighet att möjliggöra installationen och respektera laddningspunkten efteråt 136
5.10.9.2 Rätt till utrymme för laddningspunkt blir villkor i upplåtelsen av parkeringsplats 137
5.10.9.3 Upplåtaren får samma möjlighet att ta i anspråk utrymmet för laddningspunkt som han eller hon har att ta i anspråk parkeringsplatsen 137
5.10.9.4 Ersättningen för elektricitet och ersättningen för nyttjandet av parkeringsplats ska hållas isär 140
5.10.10 Förfallodag för betalning och påföljder när den boende inte fullgör sina åtaganden avseende laddningspunkten 143
5.10.11 Parterna ska ge varandra digital tillgång 147

5.11 Lagtekniska överväganden avseende gemensamhetsanläggningar 147
5.11.1 Utformningen av den boendes ansvar 147
5.11.2 Begäran om installation ska hanteras av stämman 149
5.11.3 Medlemmen ska ha initiativrätt 151
5.11.4 Tillstånd förenat med villkor 153
5.11.5 Laddningspunkten blir samfälld egendom 153
5.11.6 Betydelsen av det ändamål som gemensamhetsanläggningen ska tillgodose 159
5.11.7 Införande av brukningsavgifter genom stämmobeslut 160
5.11.8 Ändring andelstal och brukningsavgifter genom stämmobeslut utan krav på kvalificerad majoritet 161
5.11.9 Undantag görs från ersättningsskyldighet vid ändring av andelstal med anledning av installation av laddningspunkt 165

6 För- och nackdelar med olika alternativa lösningar 167

6.1 Bestämd avtalstid för lägenhetsarrende och lokalhyra 167

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser 169

7.1 Ikraftträdande 169

7.2 Övergångsbestämmelser 169

8 Konsekvenser 171

8.1 Inledning 171

8.2 Statistik av betydelse för hemmanära laddning och utredningens slutsatser 171

8.3 Konsekvenserna för berörda aktörer och myndigheter 174
8.3.1 Hyresvärdar och hyresgäster 174
8.3.2 Bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare ... 176
8.3.3 Samfällighetsföreningar och deras medlemmar ... 179
8.3.4 Hyres- och arrendenämnderna samt övriga domstolar 181
8.3.5 Lantmäterimyndigheterna 182
8.3.6 Skatteverket 182
8.3.7 Kommuner och regioner 183

8.4 Kostnader och intäkter 183
8.4.1 Offentligfinansiella konsekvenser 183
8.4.2 Samhällsekonomiska konsekvenser 183

8.5 Effekter för konsumenter, näringsliv och andra berörda aktörer 184
8.5.1 Elbolag och elnätsföretag 184
8.5.2 Aktörer på marknaden för laddinfrastruktur och elbilar 184

8.6 Bidrag till regeringens mål inom transportområdet 184

8.7 Om nivån på implementeringen av direktivet 185

8.8 Utvärdering av förslagen 187

9 Författningskommentar 189

9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken 189

9.2 Förslaget till lag om ändring i lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter 211

9.3 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149) 220

9.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) 226

9.5 Förslaget till lag om ändring i lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder 234

Bilaga 1 Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2024/1275 av den 24 april 2024 om byggnaders 237

1 Sammanfattning

Den här promemorian har föranletts av ett uppdragsdirektiv från regeringen att ta ställning till hur det reviderade direktivet 2024/1275/EU om byggnaders energiprestanda (EPBD) ska genomföras i Sverige, i de delar som gäller möjligheterna för den som nyttjar en parkeringsplats i anslutning till sin bostad att få tillstånd att installera en laddningspunkt från den som upplåter parkeringsplatsen.

De relevanta bestämmelserna återfinns i artikel 14.8 andra och tredje meningen i EPBD. Bestämmelserna går i korthet ut på att den som saknar möjlighet att själv besluta om installation av en laddningspunkt (i sammanhanget benämnt rådighet) ska kunna begära att få utgöra åtgärden. Den som har möjlighet att själv besluta om åtgärden får bara neka om han eller hon har allvarliga och berättigade skäl till det.

Utredningen har med detta som grund föreslagit lagändringar som rör hyresgäster, bostadsrättshavare och fastighetsägare som har parkeringsplats ordnat gemensamt med andra fastighetsägare genom gemensamhetsanläggning, samt hyresvärdar, bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar som förvaltar sådana gemensamhetsanläggningar. Lagförslaget rör i huvudsak 12 kap. jordabalken (den så kallade hyreslagen), bostadsrättslagen, anläggningslagen och lagen om förvaltning av samfälligheter. Eftersom hyresgäster och bostadsrättshavare kan ha parkeringsplats upplåten som lägenhetsarrende har lagändringar också föreslagits i 8 kap. JB.

Lagändringarna innebär att berörda hyresgäster, bostadsrättshavare och fastighetsägare får rätt att installera en laddningspunkt för eget bruk. De berättigade parterna ska stå kostnaderna för installation, drift och underhåll av sina laddningspunkter.

Lagändringarna innebär att en ny typ av sakrätt införs som saknar motsvarighet i det befintliga fastighetsrättsliga systemet. Det inne-

bär att nyttjanderättshavare får rätt att nyttja delar av fastigheten som inte ingår i deras upplåtelse, om det behövs för att en laddningspunkt ska kunna anslutas till elnätet.

På en principiell nivå innebär alltså lagändringen en förändring. Den föreslagna lagstiftningens genomslag i praktiken kan dock komma att begränsas på grund av att investeringen i laddinfrastruktur upplevs som osäker för den som inte äger parkeringsplatsen. Anledningen till det är bland annat att vissa nyttjanderättshavare saknar besittningsskydd till sin parkeringsplats. Det ligger inte inom utredningens uppdrag att föreslå några ändringar i sådana frågor.

2 Författningsförslag

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 8 kap. 31 § och 12 kap. 70 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 8 kap. 20 a § och 12 kap. 24 b–c §§, och närmast före 8 kap. 20 a § en ny rubrik, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	8 kap.
	Installation av laddningspunkt
	20 a §
	Om upplåtelsen avser en bilparkeringsplats i närhet till ett hus i vilket arrendatorn innehar en bostadslägenhet har arrendatorn rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på arrendestället, om
	1. bostadslägenheten innehas med hyresrätt enligt 12 kap., och förhållandena inte är sådana som avses i 12 kap. 45 § första stycket, eller bostadsrätt enligt bostadsrättslagen (1991:614),

2. jordägaren har upplåtit både bostadslägenheten och bilparkeringsplatsen,

3. upplåtaren äger eller innehar tomträtt i den fastighet som arrendestället är belägen på eller innehar nyttjanderätt till den fastigheten och äger det hus som bostadslägenheten ligger i,

4. arrendatorn åtar sig att tillse nödvändigt underhåll och stå alla kostnader för drift av laddningspunkten,

5. laddningspunkten förbereds för elmätning och debitering av elkostnad och utrustas med minst de uttag eller anslutningsdon som anges i punkt 1.1–1.2 i bilaga II till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 av den 13 september 2023 om utbyggnad av infrastruktur för alternativa drivmedel och om upphävande av direktiv 2014/94/EU,

6. laddningspunkten installeras på ett fackmässigt sätt av ett sådant elinstallationsföretag eller en sådan elinstallatör som avses i elsäkerhetslagen (2016:732),

7. laddningspunkten stödjer smarta laddningsfunktioner i den mening som avses i artikel 2.65 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 och

8. jordägaren inte har allvarliga och berättigade skäl att motsätta sig att arrendatorn installerar en laddningspunkt.

Vad gäller de kostnader enligt första stycket 4 som hänför sig till administration i jordägarens verksamhet behöver arrendatorn inte åta sig att stå mer än en skälig fast avgift.

En arrendator som vill installera en laddningspunkt ska skicka skriftlig begäran till jordägaren. Om jordägaren godtar arrendatorns begäran eller om parterna kommer överens om villkoren för installation av laddningspunkten, ska jordägaren ge skriftligt samtycke till åtgärden. Av samtycket ska det framgå vilket utrymme som installationen får ta i anspråk samt den avgift enligt andra stycket som arrendatorn ska betala.

Om jordägaren har nekat en begäran, om parterna inte har kommit överens om villkoren för installationen eller om jordägaren inte har besvarat begäran inom tre månader från det att den lämnades, kan arrendatorn begära att arrendenämnden ger tillstånd till åtgärden. Arrendenämnden får förena ett sådant tillstånd med villkor. I arrendenämndens beslut ska det även anges den avgift enligt andra stycket som arrendatorn ska betala.

Om arrendatorn har fått samtycke eller tillstånd att installera en laddningspunkt gäller följande. Jordägaren är skyldig att ge arrendatorn tillträde till utrymme utanför arrendestället, om det

krävs för att installationen ska kunna utföras. Jordägaren ska även upplåta sådant utrymme för brukande av laddningspunkten. Parterna ska ge varandra den digitala tillgång som krävs för att de smarta laddningsfunktionerna i laddningspunkten och eventuella andra laddningspunkter och elektriska apparater, ska kunna användas. Arrendatorns rätt till det upplåtna utrymmet, villkoren enligt första stycket 4 samt de ytterligare villkor som kan ha ställts för installationen, ska anses ingå i arrendeavtalet. Om arrendatorn utger ersättning till jordägaren för den elektricitet som förbrukas genom laddningspunkten ska det dock inte anses som arrendeavgift. Skuld avseende sådan betalning förfaller trettio dagar efter det att jordägaren har avsänt ett skriftligt betalningskrav till arrendatorn. Kravet får inte avse kostnad som jordägaren ännu inte har blivit debiterad.

Om arrendatorn inte fullgör sina åtaganden avseende laddningspunkten ska han eller hon på uppmaning från jordägaren återställa utrymmet för denna. Om arrendatorn inte efter uppmaning återställer utrymmet eller fullgör vad han eller hon eftersatt så snart som möjligt, får jordägaren vidta någon av de åtgärderna på arrendatorns bekostnad. Om utrymmet har återställts av jordägaren eller

	arrendatorn enligt detta stycke, upphör bestämmelserna i femte stycket att gälla. Arrendatorn har då inte heller rätt att på nytt installera laddningspunkten.
31 §[1]	
Beslut av arrendenämnden enligt 9–11 kap. får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns.	Beslut av arrendenämnden enligt *8 kap. 20 a § eller* 9–11 kap. får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns.
12 kap.	
	24 b §
	Om det i hyresavtalet för en bostadslägenhet ingår en rätt att nyttja en bilparkeringsplats i närhet till det hus som lägenheten ligger i, har hyresgästen rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på den bilparkeringsplatsen, om
	1. förhållandena inte är sådana som avses i 45 § första stycket,
	2. hyresvärden äger eller innehar tomträtt i den fastighet som bilparkeringsplatsen är belägen på, eller innehar nyttjanderätt till den fastigheten och äger det hus som bostadslägenheten ligger i,
	3. hyresgästen åtar sig att tillse nödvändigt underhåll och stå alla kostnader för drift av laddningspunkten,
	4. laddningspunkten förbereds för elmätning och debitering av

[1] Senaste lydelse 2019:244.

elkostnad och utrustas med minst de uttag eller anslutningsdon som anges i punkt 1.1–1.2 i bilaga II till Europaparlamentets och rådets Förordning (EU) 2023/1804 av den 13 september 2023 om utbyggnad av infrastruktur för alternativa drivmedel och om upphävande av direktiv 2014/94/EU,

5. laddningspunkten installeras på ett fackmässigt sätt av ett sådant elinstallationsföretag eller en sådan elinstallatör som avses i elsäkerhetslagen (2016:732),

6. laddningspunkten stödjer smarta laddningsfunktioner i den mening som avses i artikel 2.65 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 och

7. hyresvärden inte har allvarliga och berättigade skäl att motsätta sig att hyresgästen installerar en laddningspunkt.

Vad gäller de kostnader enligt första stycket 3 som hänför sig till administration i hyresvärdens verksamhet behöver hyresgästen inte åta sig att stå mer än en skälig fast avgift.

En hyresgäst som vill installera en laddningspunkt ska skicka skriftlig begäran till hyresvärden. Om hyresvärden godtar hyresgästens begäran eller om parterna kommer överens om villkoren för installation av laddningspunkt, ska hyresvärden ge skriftligt samtycke till åtgärden. Av samtycket ska det framgå vilket utrymme

som installationen får ta i anspråk samt den avgift enligt andra stycket som hyresgästen ska betala.

Om hyresvärden har nekat en begäran, om parterna inte har kommit överens om villkoren för installationen eller om hyresvärden inte har besvarat begäran inom tre månader från det att den lämnades, får hyresgästen begära att hyresnämnden ger tillstånd till åtgärden. Hyresnämnden får förena ett sådant tillstånd med villkor. I hyresnämndens beslut ska det även anges den avgift enligt andra stycket som hyresgästen ska betala.

Om hyresgästen har fått samtycke eller tillstånd att installera en laddningspunkt gäller följande. Hyresvärden är skyldig att ge hyresgästen tillträde till utrymme utanför parkeringsplatsen, om det krävs för att installationen ska kunna utföras. Hyresvärden ska även upplåta sådant utrymme för brukande av laddningspunkten. Parterna ska ge varandra den digitala tillgång som krävs för att de smarta laddningsfunktionerna i laddningspunkten och eventuella andra laddningspunkter och elektriska apparater, ska kunna användas. Hyresgästens rätt till det upplåtna utrymmet, villkoren enligt första stycket 3 samt de ytterligare villkor som kan ha ställts för installationen, ska anses ingå i hyresavtalet. Om hyresgästen utger ersättning till hyresvär-

den för den elektricitet som förbrukas genom laddningspunkten ska det dock inte anses som hyra. Skuld avseende sådan betalning förfaller trettio dagar efter det att hyresvärden har avsänt ett skriftligt betalningskrav till hyresgästen. Kravet får inte avse kostnad som hyresvärden ännu inte har blivit debiterad.

Om hyresgästen inte fullgör sina åtaganden avseende laddningspunkten ska han eller hon på uppmaning från hyresvärden återställa utrymmet för denna. Om hyresgästen inte efter uppmaning återställer utrymmet eller fullgör vad han eller hon eftersatt så snart som möjligt, får hyresvärden vidta någon av de åtgärderna på hyresgästens bekostnad. Om utrymmet har återställts av hyresvärden eller hyresgästen enligt detta stycke, upphör bestämmelserna i femte stycket att gälla. Hyresgästen har då inte heller rätt att på nytt installera laddningspunkten.

24 c §

Om upplåtelsen avser en lokal för bilparkering (garageplats) i närhet till ett hus i vilket hyresgästen innehar en bostadslägenhet, har hyresgästen rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på den garageplatsen, om

1. bostadslägenheten innehas med hyresrätt enligt detta kapitel eller bostadsrätt enligt bostadsrättslagen (1991:614),

2. hyresvärden har upplåtit både bostaden och bilparkeringsplatsen, och

3. villkoren i 24 b § första stycket 1–7 är uppfyllda.

Bestämmelserna i 24 b § andra–sjätte stycket gäller även vid tillämpningen av denna paragraf.

70 §[2]

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,

2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,

3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,

4. ersättning enligt 24 a §,

5. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,

6. godkännande av överenskommelse som avses i 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 §,

7. förelägganden enligt 46 b §,

8. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,

9. uppskov med avflyttning enligt 52 §,

10. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,

11. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,

5. tillstånd till installation av laddningspunkt enligt 24 b–24 c §,

6. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,

7. godkännande av överenskommelse som avses i 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 §,

8. förelägganden enligt 46 b §,

9. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,

10. uppskov med avflyttning enligt 52 §,

11. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,

[2] Senaste lydelse 2021:1097.

12. utdömande av vite enligt 62 §, och

13. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.

12. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,

13. utdömande av vite enligt 62 §, och

14. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:

1. lägenhetsbyte enligt 35 §,

2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och

3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

---

1. Denna lag träder i kraft den 29 maj 2026.

2. De nya bestämmelserna gäller även för bostadslägenheter och parkeringsplatser som upplåtits före ikraftträdandet, om arrendatorns eller hyresgästens begäran om installation av laddningspunkt skickats till jordägaren eller hyresvärden efter ikraftträdandet.

2.2 Förslag till lag om ändring i lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs att det i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ska införas en ny paragraf, 19 b §, och närmast före 19 b §, en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	Installation av laddningspunkt
	19 b §
	En medlem som äger en ägarlägenhetsfastighet eller en fastighet med tillhörande enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet som deltar i en gemensamhetsanläggning vars ändamål är att tillgodose de deltagande fastigheternas behov av bilparkeringsplats, har rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon, om
	1. medlemmen står alla kostnader för utförande och drift av laddningspunkten,
	2. laddningspunkten förbereds för elmätning och debitering av elkostnad och utrustas med minst de uttag eller anslutningsdon som anges i punkt 1.1–1.2 i bilaga II till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 av den 13 september 2023 om utbyggnad av infrastruktur för alternativa drivmedel och om upphävande av direktiv 2014/94/EU,

3. laddningspunkten installeras på ett fackmässigt sätt av ett sådant elinstallationsföretag eller en sådan elinstallatör som avses i elsäkerhetslagen (2016:732,

4. laddningspunkten stödjer smarta laddningsfunktioner i den mening som avses i artikel 2.65 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 och

5. föreningen inte har allvarliga och berättigade skäl att motsätta sig att medlemmen installerar en laddningspunkt.

En medlem som vill installera en laddningspunkt har rätt att få det ärendet behandlat vid en föreningsstämma om han eller hon skriftligen begär det hos styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Begäran ska framställas på det sätt och inom den tid som har bestämts i stadgarna. En medlem som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet har inte rätt att få ett ärende behandlat vid stämman, om han eller hon inte fullgör vad han eller hon eftersatt i sådan tid som avses i första och andra meningen.

Ett tillstånd att installera en laddningspunkt enligt första stycket kan förenas med villkor.

En laddningspunkt som installerats enligt första stycket ska anses tillhöra och vara samfälld för de fastigheter som deltar i gemen-samhetsanläggningen.

Det som anges i den här paragrafen gäller utan hinder av 18 § andra stycket.

---

1. Denna lag träder i kraft den 29 maj 2026.

2. De nya bestämmelserna gäller när medlemmens begäran att få ärendet behandlat på stämman skickats till styrelsen efter ikraftträdandet.

2.3 Förslag till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

Härigenom föreskrivs att 37, 38 och 43 a §§ anläggningslagen (1973:1149) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
37 §	
Inträder fastighet i bestående samfällighet, skall ägaren förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som tillföres honom genom anslutningen.	
Första stycket äger motsvarande tillämpning när andelstal *höjes* för fastighet som ingår i samfällighet.	Första stycket äger motsvarande tillämpning när andelstal *höjs* för fastighet som ingår i samfällighet. *Det gäller dock inte om andelstal höjs i syfte att en medlem ska stå kostnader för utförande och drift av en laddningspunkt enligt 19 b § första stycket 1 lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.*
38 §	
Utträder fastighet ur bestående samfällighet, skall ägaren tillerkännas ersättning för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som han förlorar genom utträdet. Föreligger enligt samma paragraf underskott, skall han förpliktas utge ersättning för sin andel däri.	
Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighets andelstal minskas.	Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighets andelstal minskas. *Det gäller dock inte om andelstalet minskas i syfte att en medlem ska stå kostnader för utförande och drift av en laddningspunkt enligt 19 b § första stycket 1 lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.*

43 a §[1]

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning får genom ett beslut på en föreningsstämma ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift av anläggningen. För beslut om en sådan ändring krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.	En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning får genom ett beslut på en föreningsstämma ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift av anläggningen. *Om det är lämpligt, kan föreningen på motsvarande sätt besluta att kostnaderna för anläggningens drift i första hand ska fördelas genom att avgifter uttas för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter ska framgå av beslutet.* För beslut om *sådana ändringar* krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.
	Om en samfällighetsförening har beslutat om ändring enligt första stycket, i syfte att en medlem ska stå kostnader för installation och drift av laddningspunkt enligt 19 b § första stycket 1 lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, gäller beslutet även om det inte fått minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.
Ett beslut om en ändring får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning när ändringen godkänns av lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska godkänna ändring-en om den inte strider mot denna lag.	Ett beslut om en ändring får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning när ändringen godkänns av lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska godkänna ändringen om den inte strider mot denna lag.
Kostnaderna för ett ärende om godkännande ska fördelas mellan ägarna av fastigheterna i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt. I övrigt ska 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas på kostnaderna.	Kostnaderna för ett ärende om godkännande ska fördelas

[1] Senaste lydelse 2022:362.

mellan ägarna av fastigheterna i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt. I övrigt ska 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas på kostnaderna.

Denna lag träder i kraft den 29 maj 2026.

2.4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 9 kap. 15 § och 11 kap. 3 § ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 7 kap. 7 a–c §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	7 kap.
	7 a §
	Om det i upplåtelsen av en bostadslägenhet ingår ett garage eller en rätt att nyttja mark enligt 1 kap. 4 § andra stycket som bilparkeringsplats, har bostadsrättshavaren rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på den bilparkeringsplatsen, om
	1. bostadsrättshavaren åtar sig att tillse nödvändigt underhåll och stå alla kostnader för drift av laddningspunkten,
	2. laddningspunkten förbereds för elmätning och debitering av elkostnad och utrustas med minst de uttag eller anslutningsdon som anges i punkt 1.1–1.2 i bilaga II till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 av den 13 september 2023 om utbyggnad av infrastruktur för alternativa drivmedel och om upphävande av direktiv 2014/94/EU,
	3. laddningspunkten installeras på ett fackmässigt sätt av ett

sådant elinstallationsföretag eller en sådan elinstallatör som avses i elsäkerhetslagen (2016:732),

4. laddningspunkten stödjer smarta laddningsfunktioner i den mening som avses i artikel 2.65 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 och

5. föreningen inte har allvarliga och berättigade skäl att motsätta sig att bostadsrättshavaren installerar en laddningspunkt.

Vad gäller de kostnader enligt första stycket 1 som hänför sig till administration i föreningens verksamhet behöver bostadsrättshavaren inte åta sig att stå mer än en skälig fast avgift.

En bostadsrättshavare som vill installera en laddningspunkt ska skriftligen begära det till styrelsen. Om styrelsen godtar bostadsrättshavarens begäran eller om parterna kommer överens om villkoren för installation av laddningspunkt, ska styrelsen ge skriftligt samtycke till åtgärden. Av samtycket ska det framgå vilket utrymme som installationen får ta i anspråk samt den avgift enligt andra stycket som bostadsrättshavaren ska betala.

Om styrelsen har nekat begäran, om parterna inte har kommit överens om villkoren för installationen eller om styrelsen inte har besvarat begäran inom tre månader från det att den lämnades, får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden ger tillstånd till

åtgärden. Hyresnämnden kan förena ett sådant tillstånd med villkor. I hyresnämndens beslut ska det även anges den avgift enligt andra stycket som bostadsrättshavaren ska betala.

Om bostadsrättshavaren har fått samtycke eller tillstånd att installera en laddningspunkt gäller följande. Föreningen är skyldig att ge bostadsrättshavaren tillträde till utrymme utanför parkeringsplatsen, om det krävs för att installationen ska kunna utföras. Föreningen ska även upplåta sådant utrymme för brukande av laddningspunkten. Parterna ska ge varandra den digitala tillgång som krävs för att de smarta laddningsfunktionerna i laddningspunkten och eventuella andra laddningspunkter och elektriska apparater, ska kunna användas. Bostadsrättshavarens rätt till det upplåtna utrymmet, villkoren enligt första stycket 1 samt de ytterligare villkor som kan ha ställts för installationen, ska anses ingå i bostadsrättsupplåtelsen. Om bostadsrättshavaren utger ersättning till föreningen för den elektricitet som förbrukas genom laddningspunkten ska det dock inte anses som årsavgift. Skuld avseende sådan betalning förfaller trettio dagar efter det att föreningen har avsänt ett skriftligt krav på betalning till bostadsrättshavaren. Kravet får inte avse kost-

nad som föreningen ännu inte har blivit debiterad.

Om bostadsrättshavaren inte fullgör sina åtaganden avseende laddningspunkten ska han eller hon på uppmaning från föreningen återställa utrymmet för denna. Om bostadsrättshavaren inte efter uppmaning återställer utrymmet eller fullgör vad han eller hon eftersatt så snart som möjligt, får föreningen vidta någon av de åtgärderna på bostadsrättshavarens bekostnad. Om utrymmet har återställts av föreningen eller bostadsrättshavaren enligt detta stycke, upphör bestämmelserna i femte stycket att gälla. Bostadsrättshavaren har då inte heller rätt att på nytt installera laddningspunkten.

7 b §

Om upplåtelsen avser en lokal för bilparkering (garageplats) i närhet till ett hus i vilket bostadsrättshavaren innehar en bostadslägenhet, har bostadsrättshavaren rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på den garageplatsen, om

1. bostaden innehas med bostadsrätt eller hyresrätt enligt 12 kap. jordabalken och förhållandena inte är sådana som avses i 45 § första stycket det kapitlet,

2. både bostaden och garageplatsen är upplåtna av föreningen, och

3. villkoren i 7 a § första stycket 1–5 är uppfyllda.

Bestämmelserna i 7 a § andra–sjätte stycket gäller även vid tilllämpningen av denna paragraf.

7 c §

En bostadsrättshavare som innehar en bostadslägenhet och som har rätt att nyttja gemensamma ytor för bilparkering, har rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk som möjliggör laddning av ett elfordon på den bilparkeringsplatsen, om villkoren i 7 a § första stycket 1–5 är uppfyllda.

Bestämmelserna i 7 a § andra–sjätte stycket gäller även vid tilllämpningen av denna paragraf.

9 kap.

15 §[1]

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel.

I fråga om installation av laddningspunkt gäller bestämmelserna i 7 kap. 7 a–7 c §§. I fråga om installation av laddningspunkt enligt 8 kap. 20 a § och 12 kap. 24 c § jordabalken, på bilpar-

[1] Senaste lydelse 1995:1464.

keringsplats eller garageplats som föreningen har upplåtit, ska beslut fattas av styrelsen.

11 kap.

3 §[2]

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas till Svea hovrätt:

1. inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §,
2. skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §,
3. fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §,
4. tillstånd till en åtgärd i en lägenhet enligt 7 kap. 7 §,
5. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och
6. utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §.

5. tillstånd till installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 7 a–c §§,
6. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och
7. utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §.

Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i fråga om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas. Hyresnämnden får dock tillåta att ett sådant beslut överklagas till Svea hovrätt om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

---

1. Denna lag träder i kraft den 29 maj 2026.
2. De nya bestämmelserna gäller även för bostadslägenheter och parkeringsplatser som upplåtits före ikraftträdandet, om bostadsrättshavarens begäran om installation av laddningspunkt skickats till styrelsen efter ikraftträdandet.

---

[2] Senaste lydelse 2022:1026.

2.5 Förslag till lag om ändring i lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 1 och 4 §§ lagen om arrendenämnder och hyresnämnder (1973:188) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
1 §[1]	
En arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att	
1. medla i arrendetvist,	
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 b § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på en arrendenämnd,	2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt *8 kap. 20 a §,* 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 b § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på en arrendenämnd
3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,	
4. vara skiljenämnd i arrendetvist,	
5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.	
Ett ärende ska tas upp av den arrendenämnd inom vars område fastigheten ligger.	
4 §[2]	
Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att	
1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,	

[1] Senaste lydelse 2020:366.
[2] Senaste lydelse 2022:1659.

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,	2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, *tillstånd till installation av laddningspunkt enligt 12 kap. 24 b–c §§*, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,
2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,	
2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,	
2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,	
3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdö-	3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, *tillstånd till installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 7 a–c §§*, upplåtelse av lägenhet i andra

mande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 29 maj 2026.

3 Uppdraget och dess genomförande

3.1 Beskrivning av uppdraget

Den här utredningen syftar till att ta ställning till hur det reviderade direktivet 2024/1275/EU om byggnaders energiprestanda (EPBD) ska genomföras i Sverige i de delar som gäller möjligheterna för den som nyttjar en parkeringsplats i anslutning till sin bostad att få tillstånd till att installera en laddningspunkt från den som upplåter parkeringsplatsen.

Det är genomförandet av framför allt andra och tredje meningen i artikel 14.8 som är föremål för den här utredningens lagförslag. Utredningen ska enligt uppdraget ta hänsyn till fastighetsägarnas intresse av att förvalta sin egendom. Av uppdraget följer vidare att en rimlig avvägning måste göras mellan de motstående intressen som finns. Den som upplåter en parkeringsplats kan ha godtagbara skäl för att neka en begäran från en enskild boende om att få anordna en laddningspunkt. Samtidigt är det viktigt att möjligheterna för boende i flerbostadshus att få tillträde till laddning inte försvåras genom att den som upplåter parkeringsplatsen nekar en sådan begäran utan att ha godtagbara skäl för det.

För att säkerställa en rättssäker och fungerande tillämpning är det också avgörande att det finns ändamålsenliga regler för prövningen av en sådan begäran. Enligt uppdraget bör hänsyn tas till systematiken i de regelverk som berörs vid utformningen av de föreslagna reglerna. Ytterligare en utgångspunkt bör vara att reglerna, i så stor utsträckning som möjligt, ska bidra till en laddinfrastruktur med tekniska lösningar som är säkra och tar hänsyn till hur olika lösningar fungerar med varandra.

3.2 Uppdragets genomförande

Utredningsarbetet har bedrivits av en särskild utredare från och med september 2024 till och med 1 juni 2025. Därtill har en förordnad ämnessakkunnig varit knuten till utredningen och arbetat aktivt med den som utredningssekreterare från den 5 augusti 2024 till och med mars 2025.

Utredningen har löpande haft möten och kontakter med myndigheter och aktörer i såväl fastighetsbranschen som branschen för laddinfrastruktur. Möten har genomförts med Lantmäteriet, Energimyndigheten, Boverket, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Svea hovrätt, Fastighetsägarna Sverige, HSB, Bostadsrätterna, Hyresgästföreningen, Eon, Elaway och Chargenode. Utredningen har även deltagit vid ett rundabordssamtal om AC-laddning som anordnats av BioDriv Öst och Zaptec.

Den särskilda utredaren har delvis parallellt med detta uppdrag varit expert i Utredningen om Elektrifierade Transporter, som i december 2024 redovisade sitt betänkande Mot en effektiv elektrifiering av Transportsystemet (SOU 2024:97).

3.3 Promemorians disposition

Promemorian består av 9 kapitel.

I *kapitel 1* finns en sammanfattning av utredningens uppdrag, lagförslag och vilka konsekvenser de beräknas få.

Utredningens författningsförslag finns i *kapitel 2.*

I *kapitel 3* finns en beskrivning av utredningens uppdrag och hur uppdraget har genomförts.

Kapitel 4 innehåller en beskrivning av relevanta delar av den klimatpolitiska bakgrunden till EPBD, den tidigare versionen av EPBD i relevanta delar och genomförandet av dessa i svensk rätt, utgångspunkter för utredningens lagförslag och utredningens tolkning av centrala begrepp i EPBD.

Utredningens allmänna överväganden kring hur relevanta delar av EPBD ska genomföras i svensk rätt finns i *kapitel 5.*

I *kapitel 6* redogör utredningen för några lösningar som är alternativa till de förslag som utredningen för fram.

Utredningens förslag beträffande ikraftträdande- och övergångsbestämmelser finns i *kapitel 7.*

I *kapitel 8* redovisas utredningens konsekvensbedömning. Författningskommentaren finns i *kapitel 9.*

4 En rätt för boende att begära samtycke eller tillstånd att installera laddinfrastruktur

4.1 Inledning

4.1.1 Bakgrund

EPBD är en integrerad del av EU:s ramverk för klimatomställningen som antogs till följd av Parisavtalet från år 2015. Parisavtalet innebär att parterna ska hålla ökningen av den globala medeltemperaturen under 2 grader över förindustriella nivåer samt fortsätta ansträngningarna för att begränsa temperaturökningen till 1,5 grader över förindustriella nivåer. För att klara detta åtagande ska EU uppnå klimatneutralitet i unionen senast år 2050 och minska de inhemska utsläppen av växthusgaser med minst 55 procent till år 2030. Dessa bindande mål finns fastslagna i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/1119 (även benämnd den europeiska klimatlagen). I beaktandesatserna till EPBD anges bland annat att elfordon väntas spela en avgörande roll för att minska koldioxidutsläppen och att laddning i anslutning till byggnader är särskilt viktigt eftersom det är där elfordon parkeras regelbundet och under längre tid. Sverige är bunden till EU:s regler och till Parisavtalet genom sitt medlemskap i EU.

Svensk klimatpolitik styrs också av flera nationella mål. Ett av dessa är Miljökvalitetsmålet Begränsad klimatpåverkan, som har formulerats och preciserats i enlighet med Parisavtalet. Riksdagen har också antagit etappmål som bland annat innebär att Sverige senast år 2045 inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären samt att växthusgasutsläppen från inrikes transporter (utom inrikes luftfart som ingår i EU:s system för handel med

utsläppsrätter, ETS) ska minska med minst 70 procent senast år 2030 jämfört med år 2010.

Omställning från fossila bränslen till förnybara drivmedel och elektrifiering är centralt i ansatsen att uppnå miljömålen. Utsläppen från inrikes transporter står för en tredjedel av Sveriges totala växthusgasutsläpp. År 2022 uppgick transportsektorns utsläpp till ungefär 13,6 miljoner ton koldioxidekvivalenter, vilket är 28 procent lägre än år 1990. Huvuddelen av utsläppen uppkommer i vägtrafiken, främst från personbilar och tunga fordon (se Utsläpp av växthusgaser från inrikes transporter - Sveriges miljömål (sverigesmiljomal.se).

I den senaste klimathandlingsplanen har regeringen slagit fast att det ska vara lätt att ladda elfordon oavsett boendeform. I klimathandlingsplanen, som meddelades innan den senaste versionen av EPBD trädde i kraft, bedömde regeringen att det borde utredas om och hur principen tillträde till laddning ska kunna införas i Sverige. Hemmaladdning står för huvuddelen av privatbilisters laddning och möjligheten att ladda hemma är central för att fler ska kunna äga och köra elbil.

Förutsättningar för privatpersoner att få tillgång till hemmaladdning beror på två grundläggande förutsättningar, den enskildes möjlighet att 1) bekosta och finansiera installationen, samt 2) rättighet att låta installera laddningspunkt vid sin parkering. För att underlätta finansiering av installation av laddningspunkt har privatpersoner idag möjlighet att få en skattereduktion motsvarande 50 procent av kostnaden för installation och material. Det hinder mot möjlighet att installera laddningspunkt i form av begränsad rådighet, som nu adresseras och regleras genom Artikel 14.8, har däremot inte tidigare varit föremål för utredning eller reglering i Sverige.

Villa- och småhusägare med rådighet över sin parkeringsplats har som utgångspunkt möjlighet att själv bestämma över och besluta om eventuell installation av laddningspunkt för fordon vid bostaden. Dessa privatpersoner omfattas därmed inte av den personkrets som möter hinder i form av begränsad rådighet i den mening som här avses. För boende i flerbostadshus, som exempelvis hyr eller på annat sätt nyttjar en parkeringsplats som ägs av någon annan, krävs däremot i regel samtycke från den som upplåter parkeringsplatsen för att installera en laddpunkt. Detsamma gäller t.ex. även för små-

husägare som har parkering inom gemensamhetsanläggningar som förvaltas av en samfällighetsförening.

Den här utredningen, och de förslag som lämnas i den, syftar till att förbättra möjligheterna till och tillträdet till laddning för den personkrets som berörs av regleringen. Utgångspunkterna för hur detta ska göras finns i det reviderade direktivet 2024/1275/EU om byggnaders energiprestanda (EPBD) där det framgår att en begäran om att installera laddinfrastruktur endast får avslås om det finns allvarliga och berättigade skäl för det. I uppdraget ingår även bland annat att se till att det finns ändamålsenliga regler för prövning av sådan begäran. Tillträdet till laddning ska inte bara vara formellt möjligt utan också praktiskt genomförbart och rättssäkert, särskilt i situationer där flera intressen behöver balanseras.

4.1.2 Centrala bestämmelser i EPBD för denna utredning

De delar av EPBD som omfattas av denna utredning, dvs. de som gäller möjligheterna för den som nyttjar en parkeringsplats i anslutning till sin bostad att få tillstånd att installera en laddningspunkt från den som upplåter parkeringsplatsen, återfinns i artikel 14.8. EPBD.

Artikel 14.8 i EPBD har följande lydelse.

Medlemsstaterna ska föreskriva åtgärder för att förenkla, rationalisera och påskynda förfarandet för installationen av laddningspunkter i nya och befintliga bostadsbyggnader och lokalbyggnader, särskilt i delägarföreningar, och undanröja eventuella regulatoriska hinder, bland annat tillstånds- och godkännandeförfaranden vid offentliga myndigheter, utan att det påverkar medlemsstaternas äganderätt och hyreslagstiftning. Medlemsstaterna ska undanröja hinder för installation av laddningspunkter i bostadsbyggnader med parkeringsplatser, särskilt kravet på att få tillstånd från hyresvärden eller delägare för en privat laddningspunkt för eget bruk. En begäran från hyresgäster eller delägare om tillåtelse att installera laddinfrastruktur på en parkeringsplats får nekas endast om det finns allvarliga och berättigade skäl till detta. Utan att det påverkar medlemsstaternas äganderätt och hyreslagstiftning ska medlemsstaterna bedöma administrativa hinder gällande ansökningar om installation av

en laddningspunkt i ett flerfamiljshus i en hyres- eller delägarförening.

Medlemsstaterna ska säkerställa att det finns tillgång till tekniskt stöd för byggnadsägare och hyresgäster som vill installera laddningspunkter och cykelparkeringsplatser.

När det gäller bostadsbyggnader ska medlemsstaterna överväga att införa stödsystem för installation av laddningsstationer, förinstallerad kabeldragning eller tomrör för parkeringsplatser i proportion till det antal lätta motorfordon med batterieldrift som är registrerade på deras territorium.

EPBD utgör en omarbetning av ett tidigare direktiv 2010/31 som genom ett ändringsdirektiv 2018/844 har kommit att innefatta regler om anordningar för laddning av elbilar i anslutning till byggnader. EPBD innehåller motsvarigheter till det tidigare direktivets regler om tillgång till anordningar för laddning av elbilar i anslutning till byggnader. Reglerna i EPBD innebär dock en skärpning av reglerna och ställer bland annat högre krav på laddinfrastruktur vid nya byggnader och större renoveringar.

För att förstå de krav som uppställs i direktivet behöver vissa centrala begrepp först i korthet förklaras och klargöras. Förklaringarna som ges här är inte fullständiga utan syftar till att underlätta förståelsen av kommande redogörelse.

Med laddningspunkt avses ett fast eller mobilt gränssnitt som möjliggör överföring av el till ett elfordon. Med förinstallerad kabeldragning avses alla åtgärder som är nödvändiga för att möjliggöra installation av laddningspunkter. Med tomrör avses kanaler för elektriska kablar, som i ett senare skede ska möjliggöra installation av laddningspunkter. I det tidigare direktivet har motsvarande definition getts till begreppet ledningsinfrastruktur.

I artikel 14.1 i EPBD anges krav på lokalbyggnader med fler än fem bilparkeringsplatser som antingen är nya eller genomgår en större renovering. För dessa byggnader ska medlemsstaterna säkerställa installation av minst en laddningspunkt per fem bilparkeringsplatser, förinstallerad kabeldragning för minst hälften av bilparkeringsplatserna och tomrör för de återstående bilparkeringsplatserna. Dessa krav gäller bara om bilparkeringen är belägen inuti byggnaden eller angränsar fysiskt till byggnaden. När det gäller en byggnad som genomgår en större renovering, och alltså inte är en ny byggnad, gäller kraven också bara om renoveringen innefattar bil-

parkeringen eller bilparkeringens elektriska infrastruktur. Motsvarande krav enligt det tidigare direktivet är att byggnader som inte är avsedda för bostäder, med fler än tio parkeringsplatser ska ha minst en laddningspunkt, oberoende av antalet bilparkeringsplatser, och ledningsinfrastruktur (dvs. tomrör) för minst var femte parkeringsplats (se artikel 8.2 i det tidigare direktivet).

För bostadsbyggnader gäller kraven i artikel 14.4 i det nya direktivet. Precis som för de ovan redovisade byggnaderna enligt artikel 14.1 omfattar dessa krav endast nya byggnader eller byggnader som genomgår en större renovering och bara i de fall där bilparkeringen har motsvarande placering i förhållande till byggnaden. Kraven gäller för bostadsbyggnader med fler än tre bilparkeringsplatser. För dessa bostadsbyggnader ska medlemsstaterna säkerställa förinstallerad kabeldragning och tomrör i samma utsträckning som enligt artikel 14.1 samt installation av minst en laddningspunkt. Det sistnämnda kravet gäller endast nya bostadsbyggnader enligt artikel 14.4 andra stycket. Byggnader som genomgår en större renovering omfattas alltså inte av det kravet.

Minimikravet på en laddningspunkt är inte beroende av antalet bilparkeringsplatser. Motsvarande krav enligt det tidigare direktivet är att bostadshus med fler än tio parkeringsplatser ska ha ledningsinfrastruktur (dvs. tomrör) för varje bilparkeringsplats (artikel 8.5 i det tidigare direktivet). Det tidigare direktivet uppställer alltså inte något krav på laddningspunkt i motsvarande del.

De nu redovisade reglerna gäller, som nämnts, endast nya byggnader (eller hus enligt det äldre direktivets terminologi) eller byggnader som genomgår större renoveringar. Enligt artikel 8.3 i det tidigare direktivet ska medlemsstaterna senast den 1 januari 2025 fastställa krav för installation av ett lägsta antal laddningspunkter för alla byggnader, dvs. även befintliga byggnader, som inte är avsedda för bostäder och som har fler än 20 parkeringsplatser. Det kravet har skärpts genom artikel 14.2 i nya EPBD, som anger att medlemsstaterna ska säkerställa installation av minst en laddningspunkt per tio bilparkeringsplatser, eller tomrör för minst hälften av bilparkeringsplatserna, för att i ett senare skede möjliggöra installation av laddningspunkter för elfordon, senast den 1 januari 2027. Dessa bestämmelser är alltså inte tillämpliga på bostadsbyggnader.

De bestämmelser i det tidigare direktivet som nu redogjorts för har implementerats i svensk rätt genom bestämmelser i 8 kap. 4 § 11

plan- och bygglagen samt 3 kap. 20 b och c §§ plan- och byggförordningen. Även 3 kap. 22 § i den förordningen har ändrats för att vara i överensstämmelse med det tidigare direktivets krav.

Sammanfattningsvis är de bestämmelser som nu redogjorts för endast tillämpliga vid nybyggnader och större ombyggnader. När de gäller för befintliga byggnader tar de endast sikte på andra byggnader än bostadshus eller bostadsbyggnader.

Reglerna i det tidigare direktivet tar också sikte på byggnaderna som sådana och är inte formulerade som individuella rättigheter, såsom en rätt för de personer som bor i byggnaderna att få tillgång till hemmaladdning. Artikel 14.8 i EPBD är alltså en nyhet i dessa avseenden, dels då dess tillämpning inte utesluter befintliga byggnader, dels då den tilldelar rättigheter och skyldigheter till enskilda personer.

4.1.3 Varför behövs en rätt för boende att begära samtycke eller tillstånd?

Utredningens bedömning: Befintliga regelverk tillförsäkrar inte hyresgäster och delägare enligt artikel 14.8 i direktivet rätt att få installera laddinfrastruktur för elfordon hemma.

Skälen för utredningens bedömning

EU:s medlemsstater är skyldiga att omvandla direktiv till nationell rätt. Det följer bland annat av artikel 291.1 i fördraget om den europeiska unionens funktionssätt, enligt vilken medlemsstaterna ska vidta alla nationella lagstiftningsåtgärder som är nödvändiga för att genomföra unionens rättsligt bindande akter.

Det är endast det resultat som eftersträvas enligt ett direktiv som är bindande för medlemsstaterna och som ska genomföras i nationell lagstiftning (se Bergström m.fl., Introduktion till EU-rätten, avsnitt 6.10.2, JUNO-version: 1).

Utgångspunkten i svensk fastighetsrätt är att det är fastighetsägaren ensam som har bestämmanderätten över vilka åtgärder som ska vidtas på fastigheten (se. t.ex. Peter Strömgren & Laila Zackariasson, Sakrätt beträffande fast egendom, Norstedts juridik, 2 uppl., 2025, s. 48). Det är inte lovligt för andra att utföra åtgärder ens om de är värdehöjande (se t.ex. Erika P Björkdahl, Hyra, Arrende och

Bostadsrätt, avsnitt 8.4.2, JUNO-version: 3). Den som nyttjar en parkering med stöd av en nyttjanderätt eller annan rättighet gemensamt med andra, har därmed som utgångspunkt inte rätt att besluta om installation av en laddningspunkt på den parkeringsplatsen. Installation av en laddningspunkt förutsätter dessutom att laddningspunkten kopplas in i elnätet, vilket kan innebära ingrepp utanför det upplåtna utrymmet. Sådana ingrepp omfattas inte av nyttjanderättshavarens dispositionsrätt och kräver därmed som utgångspunkt medgivande från fastighetsägaren.

De krav som ställs på bostadshus enligt plan- och bygglagen (PBL) och plan- och byggförordningen (PBF) gäller endast vid nybyggnad, ombyggnad eller annan ändring av en byggnad än ombyggnad. Egenskapskraven ska uppfyllas vid tidpunkten för den aktuella åtgärden (se 8 kap. 5 § andra stycket PBL) och har inte retroaktiv verkan. Det innebär att byggnader som har uppförts eller ändrats innan sådana krav infördes inte omfattas av dem, och det finns inte heller någon skyldighet att i efterhand anpassa byggnaden till nya krav, exempelvis när det gäller laddningsinfrastruktur.

Det tidigare energiprestandadirektivet har införlivats genom denna typ av reglering i PBL och PBF. Det är sannolikt att även de mer långtgående krav som följer av det nya direktivet EPBD kommer att genomföras på liknande sätt. Mot bakgrund av att plan- och bygglagstiftningen saknar retroaktiv verkan innebär detta att dessa krav inte heller kommer att omfatta det befintliga byggnadsbeståndet av bostadshus.

Artikel 14.8 i EPBD skiljer sig från tidigare reglering genom att den även omfattar det befintliga bostadsbeståndet, samt att det syftar till att tilldela enskilda personer en rätt att installera laddinfrastruktur. Sådana krav eller rättigheter finns idag varken enligt den förvaltningsrättsliga regleringen eller i den civilrättsliga lagstiftningen. Det innebär att exempelvis hyresgäster inte kan kräva att en befintlig byggnad uppnår moderna krav på exempelvis laddinfrastruktur, eller att de kan kräva att få installera laddningspunkter i bostadsbyggnaden enligt den civilrättsliga lagstiftningen.

Bestämmelserna i artikel 14.8 i EPBD medför mot nu angiven bakgrund att en ny civilrättslig rättighet måste införas i det fastighetsrättsliga systemet. Denna rättighet låter sig inte i alla delar förenas med befintliga regler, principer och systematik. Utredningen har övervägt hur detta ska göras.

4.1.4 Grundläggande utgångspunkter för genomförandet - ska inte påverka Sveriges äganderätt eller hyreslagstiftning

I direktiven för utredningens uppdrag anges bland annat följande.

Regeringen har i sin klimathandslingsplan aviserat att behoven, möjligheterna och konsekvenserna av att införa regler om tillträde till laddning ska utredas, i syfte att stärka möjligheterna för boende i flerbostadshus att få tillgång till hemmaladdning. Vid övervägandena av hur regler om möjligheterna för boende i flerbostadshus att få installera en laddningspunkt ska utformas, behöver hänsyn tas till intresset hos fastighetsägaren att förvalta sin egendom. En rimlig avvägning måste göras mellan de motstående intressen som finns. Den som upplåter en parkeringsplats kan ha godtagbara skäl för att neka en begäran från en enskild boende om att få anordna en laddningspunkt. Det kan handla om exempelvis ekonomiska förutsättningar eller de fysiska eller tekniska möjligheterna för att etablera en laddningspunkt. Det är samtidigt viktigt att möjligheterna för boende i flerbostadshus att få tillträde till laddning inte försvåras till följd av att den som upplåter parkeringsplatsen nekar en sådan begäran utan att ha godtagbara skäl för det. Vid övervägande av hur reglerna ska utformas bör hänsyn tas till systematiken i de regelverk som berörs.

I artikel 14.8 första meningen i direktivet anges att de åtgärder medlemsstaterna ska föreskriva för att bland annat undanröja regulatoriska hinder för installation av laddningspunkter, inte ska påverka medlemsstaternas äganderätt och hyreslagstiftning. Detta måste bedömas mot bakgrund av direktivets syfte att möjliggöra hemmanära laddning av elfordon, för de som saknar rådighet över den parkeringsplats som hör till bostadsbyggnaden. Det är oundvikligt att de åtgärder som vidtas för att förverkliga det syftet, kommer ha inverkan på äganderätt och hyreslagstiftning i svensk rätt. Att nationell rätt ska förbli opåverkad får i stället tolkas som att utrymme ska ges för medlemsstaterna att beakta sin egen rättsordnings systematik, särdrag och tvingande bestämmelser, för att kunna genomföra direktivet på det sätt som medlemsstaterna finner förenligt med grundläggande ägande- och hyresrättslig reglering. Utredningen anser att det är den tolkning som är mest överensstämmande med både bestämmelsens ordalydelse och syfte. En sådan tolkning är

också förenlig med att kraven i direktivet är formulerade som minimikrav. De hindrar inte medlemsstaterna från att behålla eller införa strängare åtgärder, förutsatt att de är förenliga med unionsrätten (artikel 3 i direktivet). Utrymmet för hänsyn till den nationella ordningen är på så sätt något som medlemsstaterna får-, men inte måste, utnyttja.

Den nu förordade tolkningen medför också goda förutsättningar att utföra utredningen i enlighet med direktiven för uppdraget (se ovan i detta avsnitt). Tolkningen innebär att hänsyn ska tas till fastighetsägarens äganderättsliga skydd och intresse av att förvalta sin egendom, och att systematiken i de regelverk som berörs kan upprätthållas. Härmed föreligger förutsättning för att införlivandet av direktivet kan göras genom en rimlig och rättssäker avvägning mellan de motstående intressen som kan aktualiseras.

4.2 Rätt att begära tillstånd för att installera laddningspunkt enligt art. 14.8 EPBD

Utredningens bedömning: Följande personer stämmer in på begreppet hyresgäst, hyresvärd och delägare enligt artikel 14.8 i direktivet och har därmed rätt att begära tillstånd att installera laddningspunkt eller skyldighet att tillmötesgå en sådan begäran.

- Hyresgäst: en person som innehar nyttjanderätt till en bostadslägenhet och till en bilparkeringsplats som hör till det hus bostadslägenheten ligger i och som saknar självständig rådighet över bilparkeringsplatsen då den rådigheten tillkommer en hyresvärd som upplåtit både bostadslägenheten och parkeringsplatsen (enligt definition nedan).
- Hyresvärd: den som har rådighet över bilparkeringsplatsen (enligt definition ovan).
- Delägare: antingen en person som innehar nyttjanderätt till en bostadslägenhet och till en bilparkeringsplats som hör till det hus bostadslägenheten ligger i och som saknar självständig rådighet över bilparkeringsplatsen men som har sådan rådighet gemensamt med andra delägare (som tillsammans utgör en delägarförening) som upplåtit både bostadslägenheten och parkeringsplatsen, eller en person som äger en ägarlägenhets-

fastighet eller en fastighet med tillhörande enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, som har rätt till bilparkering ordnad gemensamt med andra fastigheter utanför den egna fastighetens gränser, som saknar självständig rådighet över bilparkeringsplatsen men som har sådan rådighet gemensamt med andra fastighetsägare/delägare (som tillsammans utgör en delägarförening).

Skälen för utredningens bedömning

4.2.1 Definition och tolkning av centrala begrepp i EPBD:s reglering av laddinfrastruktur

Av direktivet framgår att det är hyresgäster och delägare som ska tilldelas rätt att begära att få installera en privat laddningspunkt i bostadsbyggnader för eget bruk samt att det är hyresvärdar och delägarföreningar som ska tilldelas en motsvarande skyldighet att tillmötesgå en sådan begäran om de inte har allvarliga och berättigade skäl att neka. I det följande redovisas utredningens analys och bedömning av hur begreppen hyresgäst, delägare, delägarförening och bostadsbyggnad ska tolkas i förhållande till svensk rätt.

Vid tolkningen av termerna hyresgäst, hyresvärd, delägare och bostadsbyggnad har utredningen tagit ledning ur direktivets ordalydelse, sammanhang och syften (se bland annat dom av den 17 november 1983 i mål 292/82, Merck, REG 1983, s. 3781, punkt 12, och av den 21 februari 1984 i mål 337/82, St. Nikolaus Brennerei, REG 1984, s. 1051, punkt 10.). Dessa utgångspunkter har dock inte varit fullt tillräckliga för att kunna bestämma termernas innehåll enligt svensk rätt. I de avseenden som termernas lydelse och det kontextuella sammanhanget inte utgjort tillräcklig utgångspunkt för tolkningen har en teleologisk tolkning gjorts. Den teleologiska tolkningsmetoden kan sägas fylla tre olika syften inom unionsrätten. Den främjar det syfte som eftersträvas med en viss bestämmelse, motverkar orimliga konsekvenser som kan bli följden av en bokstavstrogen tolkning och fyller ut luckor som annars skulle finnas i unionsrätten (Se Schermers, H.G. och Waelbroeck, D.F., Judicial Protection in the European Union, 6 u., Kluwer 2001, s. 21 ff.)

4.2.2 Begreppen hyresgäst, hyresvärd, delägare och delägarförening

4.2.2.1 Hyresgäst och hyresvärd

I den svenska rättsordningen används begreppsparet hyresvärd och hyresgäst för att definiera den person som upplåter ett hus eller en del av ett hus (dvs. en lägenhet) till en annan person mot ersättning, samt den person som upplåtelsen sker till (se 12 kap. 1 § jordabalken). Det svenska begreppsparet kan dock inte förutsättas kunna tolkas utifrån dess nationella betydelse även i en EU-rättslig kontext. Eftersom EU-rätten ska gälla lika i alla medlemsländer bör försiktighet iakttas vid antagande att begrepp som återfinns både i den nationella rätten och i EU-rätten har samma innebörd. Det är därmed motiverat att undersöka fler tolkningsutgångspunkter och överväga om en autonom unionsrättslig begreppstolkning bör leda till annan förståelse för ett begrepp än vad en direktöversatt språklig tolkning ger (se t.ex. Jörgen Hettne m.fl., EU-rättslig metod, avsnitt 3.4, JUNO-version: 2).

Unionsrättens bestämmelser är avfattade på flera språk och de olika språkversionerna är lika giltiga. En tolkning av en unionsrättslig bestämmelse kräver därför en jämförelse av de olika språkversionerna (se EU-domstolens dom den 6 oktober 1982 i mål 283/81, CILFIT, REG 1982, s. 3415, svensk specialutgåva, volym 6, s. 513, punkt 18).

När det gäller termerna hyresgäst och hyresvärd utgör tenant och landlord motsvarande subjekt i den engelska versionen av direktivet. Dock ger varken en språklig översättning av dessa begreppspar, eller en jämförelse med begreppens innebörd enligt engelsk rätt, någon tydlig avgränsning av dess respektive omfattning. Ordet tenant kan till exempel översättas både till hyresgäst och till arrendator på svenska (se Svensk-Engelsk ordbok), och med arrendator avses i den svenska rättsordningen en person som huvudsakligen nyttjar jord (dvs. mark) mot vederlag enligt bestämmelserna i 8–11 kap. JB. Ett avtal avseende arrende enligt dessa bestämmelser ska således rättsligt skiljas från ett hyresavtal enligt 12 kap. JB (jfr. 8 kap. 1 och 2 §§ JB samt 12 kap. 1 § JB). Begreppet tenant definieras därtill enligt engelsk rätt mer generellt som en person som har upplåtits tidsbegränsad exklusiv besittning till egendom mot ersättning, vilket beroende på kontext kan omfatta svenska motsvarigheter till såväl

hyra som arrende; exempelvis residential, agricultural eller business tenants. (Se t.ex. Street v Mountford [1985] AC 809, The Agricultural Tenancies Act 1995 (England and Wales)) Begreppet tenure och tenancy används för övrigt även avseende delägarskap, t.ex. joint tenants eller tenants in common.

Vad gäller begreppet hyresvärd är som nämnt det engelska motsvarande ordet landlord. En ren översättning av ordet landlord till svenska antyder att det skulle föreligga en skillnad mellan det svenska begreppet hyresvärd, som avser hyresrättsliga upplåtelser, och den arrenderättsliga motsvarigheten som med svensk begreppsdefinition kallas jordägare. Jordägare översätts inte till landlord utan till land owner (se Svensk-Engelsk ordbok). Att uttolka en rättslig relevans vid denna skillnad i översättning i svenska ordböcker är dock inte rimligt. Landlord enligt engelsk rätt är en person som äger en fastighet, oberoende av om den består av exempelvis bara mark eller mark och byggnader, och upplåter denna till en tenant mot ersättning. Ordet landlord får därmed anses omfatta såväl jordägare som hyresvärd enligt svensk begreppsterminologi. Liknande begreppsskillnader föreligger i den franska språkliga versionen. Motsvarigheten till hyresvärd i den franska översättningen, propriétaire, översätts till land owner på engelska och ägare på svenska. Motsvarigheten till hyresgäst är i den franska språkversionen locataire; och det kan liksom begreppet tenant både betyda hyresgäst och arrendator.

Utöver de skillnader som föreligger avseende olika begrepps innebörd och deras språkliga motsvarigheter har utredningen även konstaterat att den språkliga översättningen och begreppsanvändningen inom detta område skiljer sig även när det kommer till olika EU-rättsliga källor. Till exempel har EU-domstolen utöver begreppen landlord och tenant, som på svenska har översatts till fastighetsägare och arrendator (se översättningen av sammanfattning av domstolens dom den 24 mars 1994, The Queen mot Ministry of Agriculture, Fisheries and Food, ex parte Dennis Clifford Bostock, C-2/92, tillgänglig på en av Europeiska unionens officiella webbplatser, EUR-Lex - 61992CJ0002 - SV - EUR-Lex (europa.eu)), även ibland använt sig av begreppen lessee och lessor för motsvarande partsförhållanden (se domstolens dom den 2 juli 2015, Johannes Demmer mot Fødevareministeriets Klagecenter, mål C-684/13). Samma begreppspar återfinns även t.ex. i Europaparlamentets och

rådets förordning (EU) 2024/1309 av den 29 april 2024, beaktandesats nr 15 och artikel 3.

Utredningens slutsats beträffande innebörden av begreppen hyresvärd och hyresgäst är att de är för oklara i ett EU-rättsligt sammanhang för att ensamt kunna läggas till grund för en autonom unionsrättslig tolkning av direktivtexten. Oklarheten avser huruvida hyresgäst och hyresvärd enligt direktivtexten ska tolkas snävare och enbart som hyresgäst och hyresvärd i en hyresrättslig kontext, eller mer extensivt omfattande flera typer av upplåtelser av mark eller byggnader som gjorts av en fastighetsägare.

4.2.2.2 Delägare och delägarförening

När det gäller betydelsen av begreppen delägare och delägarförening är det inte, på samma sätt som hyresgäst och hyresvärd, föremål för någon vedertagen begreppsbildning i den kontext som artikel 14.8 avser i svensk rätt. I den svenska rättsordningen avses med delägare personer som äger något tillsammans med andra, till exempel en fastighet eller ett enkelt bolag. Vilket inte är av relevans för tolkning och tillämpning av begreppet i artikel 14.8.

Begreppet delägare förekommer dock även avseende bland annat ägarlägenheter i förhållande till förvaltningen av gemensamma byggnadsdelar genom samfällighetsförening. En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet (1 kap. 1 a § JB). För bildandet av en tredimensionell fastighet är det en förutsättning att den kommer ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter. En följd av det är att ägarlägenhetsfastigheter förekommer tillsammans i flerfamiljshus.

Ytterligare en förutsättning för bildandet av ägarlägenheter är att de tillförsäkras de rättigheter som behövs för att de ska kunna fungera på ett ändamålsenligt sätt (se 3 kap. 1 a § första stycket 2 p. och 1 b § andra stycket 2 p. fastighetsbildningslagen [1970:988] [FBL]). Vid prövning av det sist nämnda kravet ska det särskilt övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt AL (3 kap. 1 b § tredje stycket FBL).

De rättigheter som behövs är företrädesvis gemensamma för de olika lägenheterna och kan, förutom gemensamhetsanläggning, avse

andra former av samfällighet såsom marksamfällighet enligt FBL och fastighetsbildningsservitut (se prop. 2008/09:91 s. 137). De nödvändiga rättigheterna kan exempelvis avse fasaden till den byggnad som ägarlägenhetsfastigheterna finns i eller byggnadens trapphus. När sådana rättigheter inrättats genom samfällighet kommer ägarna av respektive ägarlägenhetsfastighet att benämnas som delägare i relation till förvaltningen av samfälligheten (se 1 § andra stycket i lag om förvaltning av samfälligheter).

Den användning av begreppet delägare som förekommer i svensk rätt avseende den gemensamma förvaltningen av trapphus med mera i ägarlägenhetsfastigheter kan utgöra en möjlig tolkning av begreppet delägare i artikel 14.8. Den föreningsbaserade formen av indirekt delägarskap mellan de olika ägarna i anslutna ägarlägenheter motsvarar användningen av begreppen delägarförening och delägare i direktivtexten, även om begreppet delägarförening inte är etablerat i svensk rätt i detta sammanhang.

Även en jämförelse med den engelska språkversionen av direktivet talar för en sådan tolkning. Här används co-owners' association och co-owner, vilket som nämnts ovan, inte överensstämmer med de legala former av delägarskap som finns i common law, joint tenancy och tenants in common, eller används för att benämna olika former av delägarföreningar i motsvarande ägarlägenhetsfastigheter; men som språkligt kan användas som gemensam nämnare som beskriver delägarskapet som sådant över en sak. I Irland benämns exempelvis en delägarförening som förvaltar gemensamma delar i flerägda bostadshus owners' management company.

Ett problem med den tolkning av innebörd av delägare enligt direktivet som här framförs som möjligt alternativ är att det skulle utgöra en snäv tolkning, som bland annat utesluter personer som äger en bostadsrätt i en bostadsrättsförening. Den person som har en lägenhet upplåten till sig som bostadsrätt enligt bostadsrättslagen äger inte lägenheten i formell mening men han eller hon har, som medlem i den ekonomiska förening som äger det hus som lägenheten ligger i, en form av indirekt och kollektivt förvaltat ägarintresse i byggnaden (1 kap. 1 och 3 §§ bostadsrättslagen). Medlemskap i en bostadsrättsförening beskrivs inte rättsligt som ett delägarskap, även om det till sin funktion på flera sätt kan jämföras med det indirekta delägarskap som föreligger genom förvaltning av en byggnads gemensamma delar genom samfällighetsförening.

Medlem i bostadsrättsförening har möjlighet att utöva indirekt rådighet över föreningens hus och den mark som föreningen råder över. Den rådigheten utövar medlemmen gemensamt med de övriga medlemmarna, på föreningens stämma (9 kap. 14 § bostadsrättslagen och 6 kap. 1 § lag [2018:672] om ekonomiska föreningar).

Motsvarande beslutandeform och gemensam rådighet genom demokratiska föreningsbeslut utövar delägarna i en samfällighetsförening. Enligt 20 a § lagen om förvaltning av samfälligheter kommer förvaltningen ske genom en förening. Delägarna utövar sin rådighet genom att delta på föreningens stämma (47 och 49 §§ lagen om förvaltning av samfälligheter).

Sammantaget leder den språkliga tolkningen av delägare, om den ska användas konformt med existerande nationell användning av begreppet i svensk rätt i det aktuella sammanhanget, till en begränsad och snäv tillämpning i förhållande till direktivet. En sådan tolkning kan anses tveksam i förhållande till de grundläggande likheter som föreligger i de båda föreningsformerna avseende den här relevanta rådigheten och förvaltningen över en byggnads gemensamma delar. Det kan även konstateras föreligga en osäkerhet i att tolka begreppet delägare i ett unionsrättsligt sammanhang. Begreppets ordalydelse kan därför inte ge någon närmare ledning. För att fastställa den exakta innebörden av delägare i direktivet krävs därför en vidare analys av systematiska och ändamålsinriktade tolkningsmetoder.

4.2.2.3 Artikel 14.8 i sitt kontextuella sammanhang och i förhållande till direktivets syften samt definition av rådighet

En central princip i direktivet är att kravet på tillstånd från hyresvärd eller delägare utgör ett hinder mot installation av laddningspunkter, vilket medlemsstaterna ska undanröja. EU-kommissionen har identifierat regler som kräver samtycke från ägare eller delägare som ett av de mest frekvent rapporterade hindren mot installation av laddinfrastruktur i de länder som ännu inte har implementerat någon form av "rätt att ladda"(Promotion of E-mobility through buildings policy, s. 90 och 92). Detta ger stöd för att hyresgäster och delägare avser personer som saknar rätt att bestämma över installationer kopplade till den bostadsbyggnad de bor i, såsom installation av

laddningspunkt. Sådan rätt benämns i det följande som rådighet. Direktivet förutsätter därför att hyresvärden eller delägarsammanslutningen har den rådighet som hyresgästen eller delägaren saknar.

För att förstå begreppen i direktivet måste hänsyn tas till den kontext där de förekommer. Artikel 14.8 andra meningen anger att kravet på tillstånd från hyresvärd eller delägare är ett hinder som ska undanröjas vid installation av laddningspunkter i bostadsbyggnader med parkeringsplatser. Vidare definierar artikel 2.18 i direktivet bostadsbyggnad eller bostadsbyggnadsenhet som ett eller flera rum i en permanent byggnad eller en strukturellt avskild del av en byggnad som är utformad för ett privathushålls åretruntboende. Beaktandesats 49 i direktivet betonar att laddning i anslutning till byggnader är särskilt viktigt, eftersom det är där elfordon parkeras regelbundet och under lång tid.

En hyresgäst eller delägare har inte självständig rådighet att påverka installationen av laddningsinfrastruktur på en parkeringsplats, medan en hyresvärd eller delägarsammanslutning anses ha denna rådighet. Den som saknar rådighet över parkeringsplatsen, exempelvis en förstahandshyresgäst som i egenskap av hyresvärd upplåter en lägenhet i andra hand, faller utanför begreppet hyresvärd enligt direktivet. I ett sådant partsförhållande kan inte heller förstahandshyresgästens hyresvärd omfattas av begreppet hyresvärd enligt direktivet, eftersom det skulle innebära att avtalet mellan andrahandshyresvärden och andrahandshyresgästen skulle få rättsverkan mot en tredjeman.

Om hyresvärden eller delägarsammanslutningen äger bostadsbyggnaden är det en naturlig utgångspunkt att hyresgästen eller delägaren bor där med stöd av ett avtal.

Artikel 14.8 i direktivet är inte formulerad som en rätt att få tillgång till en parkeringsplats. För att bestämmelserna om rätt att installera en laddningspunkt ska vara tillämpliga förutsätts därför att hyresgästen eller delägaren vid tidpunkten för begäran har rätt att nyttja en parkeringsplats som hör till bostadsbyggnaden. När hyresgästen eller delägaren inte äger bostadsbyggnaden utan bor där med stöd av ett avtal måste alltså även parkeringsplatsen innehas genom en nyttjanderätt som har upplåtits av samma hyresvärd eller delägarsammanslutning som upplåtit bostaden.

För en delägare som äger sin bostad kan situationen vara sådan att han eller hon har rätt till parkeringsplats säkerställd utanför den

egna fastighetens gränser, gemensamt med andra fastighetsägare. I svensk rätt finns det ingen sådan situation där den enskilde fastighetsägaren står helt utanför rådigheten över parkeringsplatsen. En samfälld parkeringsplats förvaltas gemensamt av de deltagande fastigheternas ägare. Begreppet hyresgäst är därför inte relevant i det sammanhanget.

Sammanfattningsvis får en hyresgäst enligt direktivet anses vara en person som innehar nyttjanderätt till en bostad i en bostadsbyggnad och till en tillhörande bilparkeringsplats, och som saknar självständig rådighet över bilparkeringsplatsen då den rådigheten tillkommer en hyresvärd som upplåtit både bostadslägenheten och parkeringsplatsen. En hyresvärd är den som har rådighet över bilparkeringsplatsen.

Begreppet delägare kan motsvara begreppet hyresgäst men med den skillnaden att han eller hon har indirekt rådighet; han eller hon saknar självständig rådighet över bilparkeringsplatsen men har däremot rådighet gemensamt med andra delägare, som tillsammans utgör en delägarförening. Förhållandet mellan delägare och delägarförening motsvarar alltså förhållandet mellan en hyresgäst och en hyresvärd.

Begreppet delägare kan också stämma in på någon som i och för sig äger sin egen bostad i en bostadsbyggnad, men som ändå saknar självständig rådighet över bostadsbyggnaden och har sådan rådighet gemensamt med andra delägare som tillsammans utgör en delägarförening. Den definitionen av delägare motsvarar den tidigare nämnda men med skillnaden att delägarföreningen inte har upplåtit bostad åt delägaren.

4.2.3 Begreppet laddningspunkt, parkeringsplats och parkeringsplatsens förhållande till bostadsbyggnaden

4.2.3.1 Begreppen laddningspunkt och laddinfrastruktur

I artikel 14.8 används två olika termer som benämningar för de installationer som kan behövas för att en boende ska ha möjlighet att ladda en elbil hemma. Medlemsstaterna ska enligt artikel 14.8 andra meningen i direktivet undanröja hinder för installation av laddningspunkter i bostadsbyggnader, särskilt kravet på att få tillstånd från hyresvärden eller delägare för en privat laddningspunkt

för eget bruk. Enligt tredje meningen ska en begäran från hyresgäster eller delägare om tillåtelse att installera laddinfrastruktur på en parkeringsplats få nekas endast om det finns allvarliga och berättigade skäl till detta.

Det är alltså inte samma term som anges för den utrustning som medlemsstaterna ska undanröja hinder för att installera enligt andra meningen (laddningspunkter), och den utrustning som det ska finnas begränsade möjligheter att neka installation av enligt tredje meningen (laddinfrastruktur).

Begreppen laddningspunkt och laddinfrastruktur förekommer även i den tidigare versionen av EPBD. När de direktivsbestämmelserna skulle genomföras i svensk rätt anförde regeringen att laddinfrastruktur både omfattar ledningsinfrastruktur (dvs. det som i det nya direktivet benämns tomrör) och laddningspunkter (prop. 2019/20:81 s. 14). Utredningen ansluter sig till detta synsätt och anser att den skillnad i begrepp som förekommer i artikel 14.8 i EPBD inte bör tillmätas någon avgörande betydelse.

Bestämmelsen syftar till att erbjuda boende en möjlighet att ladda elfordon när bilen är parkerad på en parkeringsplats i anslutning till bostaden. Om det redan finns förberedande laddinfrastruktur på en parkering så förutsätter det enbart installation av själva laddningspunkten. Om det inte finns några förberedande installationer behöver all laddinfrastruktur installeras, inklusive laddningspunkten. Utredningen tolkar därför begreppen laddinfrastruktur och laddningspunkt som funktionskrav snarare än fasta definitioner. Den funktion som ska uppnås genom bestämmelsen är möjlighet för den boende att ladda ett elfordon. Det är alltså ingen avsedd skillnad mellan termerna i artikeln. Hyresgästen eller delägarens rätt avser installation av en laddningspunkt, vilket beroende på vilken infrastruktur som finns på plats vid tidpunkten på begäran, även kan innefatta behov av installation av ytterligare laddinfrastruktur, utöver själva laddningspunkten.

4.2.3.2 Vilket fordon parkeringsplatsen och laddningspunkten ska vara avsedda för

En central fråga att ta ställning till är om artikel 14.8 i EPBD ska anses omfatta alla typer av parkeringsplatser eller om den enbart

gäller bilparkeringsplatser. Frågan har ett nära samband med vilka fordon laddningspunkten ska vara avsedd för.

I artikel 14.8 EPBD anges att byggnaden ska ha en parkeringsplats, det specificeras dock inte närmare vilken typ av parkeringsplats. I artikel 14.1–2 samt 4 kopplas kraven på laddinfrastruktur till antalet bilparkeringsplatser. Det ger dock ingen avgörande ledning eftersom det i dessa bestämmelser också fastställs krav på tillhandahållande av cykelparkeringsplatser. Begreppet parkeringsplats kan så långt inkludera både bil- och cykelparkeringsplatser.

En möjlig väg att avgränsa direktivets tillämpning är att utgå från definitionen av begreppet laddningspunkt. En laddningspunkt ska per definition möjliggöra laddning av ett elfordon (se artikel 2.48 i förordning 2023/1804 [AFIR] och artikel 2.33 i EPBD). Med elfordon avses, förkortat, motorfordon med ett energilagringssystem som kan laddas externt (artikel 22 AFIR). Det anges ingen närmare avgränsning av vilka fordon som avses. I bilaga II till förordningen anges tekniska specifikationer som ska tillämpas (artikel 21). Där återfinns bland annat krav för motorfordon (artikel 1). Det finns också specifikationer för särskilda kategorier av motorfordon, däribland kategori L, som inbegriper eldrivna cyklar (se artikel 4 i förordning 168/2013).

Direktivets syfte är, som anförts i avsnitt 4.2, att möjliggöra laddning av elfordon i anslutning till hemmet där fordon regelmässigt står parkerade under längre tid. EU-kommissionen har konstaterat att det för en majoritet av elcyklar sålda inom EU går att ta bort batterierna från cykelns ram för att sedan ladda batteriet i ett vanligt 230 volts vägguttag (Promotion of E-mobility through buildings policy, s. 33). Kraven på infrastruktur för elcyklar har därför hittills varit låga. I samma rapport har det slagits fast att ungefär 90 procent av all laddning av cyklar sker vid bostaden. Det har å andra sidan kopplats till svårigheter att ladda på andra platser (destinationer), delvis på grund av att det saknas laddare och olika märken har olika laddare. Därför har det adresserats ett behov av att överväga krav för laddare för elcyklar. Så har även skett (se artikel 1.3 i bilaga II till AFIR).

I beaktandesatserna till AFIR anges att det är viktigt att kommissionen som en del av översynen av den förordningen (som utfärdades i september 2023) bedömer behovet av att inkludera krav på laddinfrastruktur för att betjäna eldrivna cyklar och fordon i

kategori L, särskilt möjligheten att utrusta laddinfrastruktur med ett vanligt elluttag. I beaktandesatserna till EPBD anges att bristen på cykelparkeringsplatser i bostads- och lokalbyggnader är ett stort hinder för ökad cykling. Övergången till renare mobilitet kan därför effektivt stödjas genom krav på minsta antal cykelparkeringsplatser (beaktandesats nr 53). Kraven på laddinfrastruktur enligt artikel 14.1 och 14.5 i det direktivet tar i enlighet med denna utgångspunkt sikte på reglering av andel cykelparkeringsplatser per användarkapacitet eller bostadsbyggnadsenhet, och att de laddningspunkter som ska kunna installeras enklare genom förinstallerad kabeldragning eller tomrör, ska kunna vara avsedda för såväl elfordon som eldrivna cyklar och andra fordonstyper i kategori L.

Mot denna bakgrund överensstämmer syftet med att införa byggnadskrav beträffande parkeringsplatser och laddningspunkter för elcyklar inte helt med syftet bakom byggnadskraven för laddningspunkter för elfordon, eller rätten att installera laddningspunkt enligt artikel 14.8. Utökade möjligheter att installera laddningspunkter för hemmanära laddning av elcyklar är inte lika angeläget som det är för elbilar eftersom sådan laddning vanligen sker i bostaden och inte lämnas på cykeln på parkeringsplatsen. Vad avser andra fordonstyper som ryms inom kategori L, exempelvis fyrhjulingar och mopeder, finns det i och för sig inget stöd för att de skulle vara enklare att ladda än en elbil. Det torde däremot kunna antas att det rör sig om mindre vanliga transportsätt som mera sällan föranleder behov av upplåtande av parkeringsplats i anslutning till bostäder. Det torde därför inte finnas behov av att särskilt reglera rätt att installera laddningspunkt för sådana fordon.

Utredningen bedömer därför att artikel 14.8 i EPBD endast tar sikte på laddningspunkter för laddning av personbilar. Den parkeringsplats som hyresgästen eller delägaren förutsätts ha rätt att använda måste därför vara avsedd för personbilar. Det ska alltså vara fråga om en bilparkeringsplats.

4.2.3.3 Parkeringsplatsens förhållande till bostadsbyggnaden

Enligt artikel 14.8 andra meningen i direktivet ska medlemsstaterna undanröja hinder för installation av laddningspunkter i bostadsbyggnader med parkeringsplatser, särskilt kravet på att få tillstånd

från hyresvärd eller delägarkollektiv för en privat laddningspunkt för eget bruk.

Enligt direktivets ordalydelse avgränsas alltså de berörda parkeringsplatserna till sådana som finns inuti bostadsbyggnaden. Direktivets definition av en byggnad förutsätter att energi används för att påverka inomhusmiljön (artikel 2.1). Det kan vara enklare att installera laddinfrastruktur vid en parkering i en byggnad med elektricitet än vad det är vid en parkering utomhus eller i en byggnad utan elektricitet. Det talar för att direktivet ska tolkas enligt dess ordalydelse.

Direktivets övergripande syfte att tillgängliggöra hemmanära laddning är å andra sidan inte mindre angeläget när parkeringsplatsen finns utomhus eller i en byggnad som inte träffas av direktivets definition av en bostadsbyggnad. Utredningen har dessutom kommit fram till att det är den boende som ska bekosta installation, drift och underhåll av laddningspunkten (se avsnitt 5.7).

Utredningen har för övrigt valt att inte genomföra direktivets definition av bostadsbyggnad, utan i stället avgränsa tillämpningsområdet med avseende på bostäder i bostadslägenheter, ägarlägenhetsfastigheter och enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet (se avsnitt 4.2.4). Mot den bakgrunden framstår det inte som motiverat att avgränsa tillämpningsområdet med avseende på huruvida parkeringsplatsen finns i ett garage i bostadsbyggnaden. Utredningen anser därför att genomförandet av direktivet även ska ta sikte på parkeringsplatser som inte ligger i en bostadsbyggnad enligt direktivets definition. Däremot ska parkeringsplatsen vara knuten till bostadsbyggnaden.

4.2.4 Begrepp i svensk rätt som kan anses motsvara bostadsbyggnad enligt direktivet och frågan om hyresgästen eller delägaren måste ha sin faktiska bostad i byggnaden

Enligt direktivet avser begreppet byggnad en takförsedd konstruktion med väggar för vilken energi används för att påverka inomhusmiljön (artikel 2.1 i EBPD). Begreppet bostadsbyggnad enligt direktivet tar sikte på ett eller flera rum i en permanent byggnad eller en strukturellt avskild del av en byggnad som är utformad för ett privathushålls året runt-boende. I det följande redogörs för skillnader

och likheter mellan direktivets definition och innebörd av begreppen bostad och bostadslägenhet enligt några utvalda bestämmelser enligt svensk rätt och betydelsen av detta för tolkning och implementering.

Objektet för ett hyresavtal eller en bostadsrättsupplåtelse är hus eller del av hus. Detta kallas enligt hyreslagen och bostadsrättslagen för lägenhet (1 § första stycket hyreslagen och 1 kap. 1 § BRL). Lagens uttryckssätt överensstämmer inte med vanligt språkbruk. Bostadslägenheter, lokaler, enfamiljsvillor, garage och möblerade rum är samtliga exempel på lägenheter i den mening som nu avses.

Begreppet hus ska skiljas från begreppet byggnad. Begreppet byggnad återfinns bland annat i bestämmelserna om fastighetstillbehör (1 kap. 1 § JB) och i arrendelagstiftningen. Begreppet byggnad och byggnadsverk återfinns dessutom i 1 kap. 4 § plan- och bygglagen (2010:900). Kraven på något för att det ska utgöra ett hus torde vara högre än för att det ska vara byggnad. Sålunda bör det ha åtminstone tak och väggar för att utgöra hus. En s.k. carport (normalt med tak och endast två väggar) torde utgöra byggnad men inte hus. Det är samtidigt inte nödvändigt att ett hus eller en del av ett hus ska ha viss standard för att en lägenhet i hyreslagens eller bostadsrättslagens mening ska föreligga.

I jämförelse med direktivets definitioner för att något ska vara en bostadsbyggnad föreligger vissa skillnader mot förutsättningarna för att något ska vara ett hus enligt här redovisad lagstiftning. Kraven på vad som ska anses vara en bostadsbyggnad är högre ställda enligt direktivet.

Direktivets definition av bostadsbyggnad skiljer sig även i vissa avseenden från hyreslagens och bostadsrättslagens definition av lägenhet. De lägenheter som är av intresse utifrån utredningens tolkning av artikel 14.8 i direktivet, är avgränsat till lägenheter som den boende nyttjar som bostad. När hyresvärden eller delägarföreningen äger bostadsbyggnaden krävs också att nyttjandet sker enligt avtal mellan parterna, utifrån utredningens tolkning i avsnitt 4.2.

Såsom hyreslagen och bostadsrättslagen är utformade delas lägenheterna in i kategorierna bostadslägenhet och lokal. Med bostadslägenhet avses enligt 1 § tredje stycket hyreslagen och 1 kap. 6 § BRL lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Dessa definitioner kan omfatta lägenheter som

delvis är upplåtna för att bedriva verksamhet i, så länge bostadsinslaget inte är oväsentligt.

Enligt svensk rätt är det avtalade ändamålet avgörande för frågan om upplåtelsen avser bostadslägenhet eller lokal. Ändamålet kan framgå uttryckligen av avtalet eller vara underförstått mellan parterna. När det inte går att få klarhet i parternas gemensamma avsikt får frågan avgöras genom sedvanlig avtalstolkning (se NJA 2020 s. 681 p. 14) Lägenhetens utformning är en av många omständigheter som kan läggas till grund för bedömningen (a. rättsfall p. 15) Att lägenheten är inrättad på ett sätt som är typiskt för en bostadslägenhet talar för att upplåtelsen avser bostadsändamål (a. rättsfall p. 17).

Lägenhetens utformning får alltså indirekt betydelse för klassificering av lägenheter som bostad eller lokal men ytterst är det parternas avsikt som är den avgörande faktorn. Det avtalade ändamålet har i sin tur betydelse för lägenhetens skick, både enligt hyreslagen och BRL. Enligt båda dessa lagar gäller vid tillhandahållandet av en lägenhet att den ska vara i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, om inte annat har avtalats (9 § hyreslagen och 7 kap. 1 § BRL). Även om det i princip är möjligt att avtala om sämre skick enligt båda dessa bestämmelser, torde det begränsa antalet bostadslägenheter som inte är utformade på det sätt som är förutsatt för att vara en bostadsbyggnad eller bostadsbyggnadsenhet enligt direktivet. I detta avseende framstår således begreppet bostadslägenhet som motsvarande en sådan bostad i en bostadsbyggnad som direktivet avser.

När bestämmelserna om upprustningsföreläggande är tillämpliga enligt hyreslagen utgör det ytterligare garant för att huset är försett med sådana funktioner som kan förknippas med begreppet bostadsbyggnad enligt direktivet, exempelvis anordning inom lägenheten för kontinuerlig uppvärmning (18 a § sjätte stycket 1 hyreslagen).

Det ska samtidigt erinras om att begreppet bostadslägenhet inte avgränsas utifrån om lägenheten upplåtits som permanentbostad eller fritidsbostad. En bostadslägenhet enligt svensk begreppsbild omfattar således utöver lägenheter som används som någons bostad även lägenheter som enbart utgör komplement som fritidsbostad. Distinktionen mellan fritidsbostad och permanentbostad har betydelse för en rad frågor enligt både hyreslagen och bostadsrättslagen. Lägenhetens skick är exempelvis föremål för större avtalsfrihet om lägenheten är uthyrd för fritidsändamål enligt hyreslagen (se 9 §

andra stycket 1 hyreslagen). Bestämmelser om upprustningsföreläggande är bara tillämpliga på bostadslägenheter som är uthyrda för annat än fritidsändamål (18 a § första stycket hyreslagen). Från bostadsrättslagen kan exemplet nämnas att när en juridisk person innehar en bostadslägenhet med bostadsrätt, som inte är avsedd för fritidsändamål, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats (7 kap. 6 § andra stycket BRL). Det görs alltså i vissa sammanhang en distinktion mellan upplåtelser för fritidsändamål och upplåtelser för annat ändamål.

Det faktum att begreppet bostadslägenhet omfattar både permanent- och fritidsbostäder behöver dock inte utgöra en skillnad i förhållande till direktivets definition. Direktivets definition av en bostadsbyggnad eller bostadsbyggnadsenhet förutsätter att byggnaden eller delen av byggnaden är utformad för ett privathushålls åretruntboende. Denna förutsättning medför inte i sig att begreppet enligt direktivet skulle utesluta bostadslägenheter som är upplåtna för fritidsändamål.

Mot bakgrund av det nu anförda anser utredningen att begreppen bostadslägenhet enligt hyreslagen och bostadsrättslagen nära nog kan anses överensstämma med begreppet bostadsbyggnad enligt direktivet, såvitt är av intresse för genomförandet av artikel 14.8. Överensstämmelsen är inte total, eftersom kategoriseringarna ytterst styrs av olika faktorer. Skillnaderna mellan begreppen bör dock inte överdrivas. Användningen av de svenska definitionerna medför endast en marginellt utvidgad implementering i detta avseende; vissa fritidshus kan därmed omfattas utan att direkt avvika från direktivets grundläggande kriterier.

För den kategori av delägare som äger sin bostad, finns det heller ingen distinktion i den civilrättsliga lagstiftningen som kan definiera det hus eller den byggnad som bostaden finns i utifrån liknande principer som görs i direktivet. I bestämmelser om bostadsarrende återfinns begreppet bostadshus (10 kap. 1 § JB). Det begreppet förutsätter inte att huset är arrendatorns huvudsakliga bostad eller att det ska vara vinterbonat. I uttrycket bostadshus ligger å andra sidan att det inte får vara fråga om vilket enkelt sommarviste som helst. Uteslutna är således tält och tälthyddor av t.ex. tyg eller masonit, liksom husvagnar, jakthyddor och sjöbodar (se Mauritz Bäärnhielm m.fl., Arrendelagen, 10 kap. 1 §, JUNO-version: 40).

Begreppet bostadshus enligt arrendelagstiftningen uppfyller alltså inte per definition direktivets krav för en bostadsbyggnad.

Ägarlägenhetsfastigheter har en definition som nära anknyter till bostadslägenhet enligt hyreslagen och bostadsrättslagen. En ägarlägenhetsfastighet är per definition en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet (1 kap. 1 a § första stycket 3 JB och 1 kap. 1 a § första stycket 3 FBL). Denna definition tar alltså, precis som enligt hyreslagen och BRL, sikte på den avsedda användningen av lägenheten. Avsikt i det sammanhanget kan dock inte ta sikte på en partsavsikt mellan upplåtare och hyresgäst, eftersom en ägarlägenhetsfastighet överlåtes och ägs av innehavaren. Bestämmelser om ägarlägenhetsfastigheter har särskild betydelse inom fastighetsbildningslagstiftningen. Särskilda villkor gäller för bildandet av en sådana fastigheter (se 3 kap. 1 a och b §§ FBL). Utöver dessa särskilda bestämmelser gäller allmänna krav för fastighetsbildning. Av dessa följer bland annat att fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål (se 3 kap. 1 § FBL). Den prövning som görs vid bildandet av ägarlägenhetsfastigheter torde i viss mån garantera att dessa lägenheter blir utformade på ett sådant sätt så att byggnaderna eller byggnadsenheterna där de ingår överensstämmer med direktivets krav. Det ska å andra sidan beaktas att det för bildandet av ägarlägenhetsfastigheter inte har någon betydelse om lägenheten är avsedd för permanent bruk eller för fritidsändamål (prop. 2008/09:91 s. 118). Det kan därför inte helt och hållet förutsättas att det begreppet överensstämmer med motsvarande begrepp enligt direktivet.

Utredningen anser att begreppet bostadsbyggnad enligt direktivet i här relevanta avseenden motsvaras av ägarlägenhetsfastigheter enligt jordabalken och fastighetsbildningslagen. I likhet med bostadslägenheter omfattar begreppet bostäder som är bildade för permanentboende men inkluderar även bostäder som används för fritidsändamål, vilket medför en marginellt utvidgad implementering i förhållande till direktivets syfte.

Utredningen har i avsnitt 4.2.3 kommit fram till att lagförslaget ska omfatta även parkeringsplatser som inte ligger i bostadsbyggnaden. Lagförslaget involverar därmed även traditionella fastigheter (dvs. inte ägarlägenhetsfastigheter) bland de berörda fastigheter som

har rätt till parkeringsplats säkrad gemensamt med andra fastigheter, utanför de egna gränserna. Frågan är hur de fastigheterna ska avgränsas. Ägarlägenhetsfastigheter upptar endast en marginell andel av de fastigheter som har rätt till parkering säkerställd utanför de egna gränserna. I mars år 2025 fanns det 240 000 fastigheter som deltog i gemensamhetsanläggningar som har garage eller parkering som ändamål (källa: Lantmäteriet). Det fanns dock endast lite fler än 3 300 ägarlägenhetsfastigheter totalt i Sverige (källa: Fastighetsägarna). Precis som för bostadslägenheter och ägarlägenheter saknas det begrepp i civilrättslig lagstiftning som motsvarar direktivets definition av en bostadsbyggnad, när en byggnad är tillbehör till en traditionell fastighet.

För de fastigheter som inte är ägarlägenhetsfastigheter och som ägaren kan förväntas använda som bostad för sig själv och sin familj, förekommer begreppet ”en- eller tvåfamiljshus” på flera ställen i hyreslagen och då parallellt med begreppet ägarlägenhetsfastighet. Bestämmelser om hyresgästinflytande enligt 18 d–f §§ är inte tillämpliga på lägenheter i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet (18 g § 2). För motsvarande lägenheter behöver överenskommelse om avstående från besittningsskydd inte godkännas av hyresnämnden enligt vad som anges i 45 § första stycket 2 a och c.

Den typen av upplåtelse är också föremål för undantag från rätten till fortsatt uthyrning enligt vad som framgår i 46 § första stycket 6. Vid bedömningen av om ett hus är att hänföra under kategorin en- eller tvåfamiljshus torde den skattemässiga behandlingen inte vara avgörande (Leif Holmqvist m.fl., Hyreslagen, En kommentar, 46 § första stycket 6, JUNO-version 13 B). I förarbetena anges att husets funktioner och karaktär som helhet är avgörande för husets kategorisering som en- eller tvåfamiljshus (HLS s. 168.). Enligt 35 § andra stycket 3 görs undantag från rätt att byta lägenheten, om den är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus. Enligt 15 § andra stycket 1 kan undantag göras för hyresvärdens skyldighet att ombesörja sedvanliga reparationer om hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet. Enfamiljshus är alltså ett känt begrepp enligt hyreslagen. Gemensamt för de undantagsbestämmelser

som finns för lägenheter i en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, kan sägas vara att de avser situationer där fastighetsägarens rent personliga intressen av lägenheten gör sig gällande mer än annars (se bl.a. HLS s. 165–168). Utredningen anser att de fastigheter som ska omfattas av rätten att begära installation av laddningspunkt kan avgränsas objektivt utifrån att det till fastigheterna ska höra ett enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet. I likhet med vad som anförts ovan angående bostadslägenheter och ägarlägenheter omfattar dessa begrepp bostäder som är utformade eller används både för permanentboende och för fritidsändamål, vilket medför en marginellt utvidgad implementering i förhållande till direktivets syfte.

Utredningen anser sammanfattningsvis att direktivets krav på att en bostadsbyggnad ska vara utformad för ett privathushålls permanentboende i stor utsträckning överensstämmer med den svenska regleringen av bostadslägenheter, ägarlägenhetsfastigheter och enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet. Utredningen bedömer att skillnaderna mellan begreppen inte påverkar genomförandet i någon väsentlig mån, eftersom de nu aktuella bestämmelserna i svensk rätt uppfyller de funktionella krav som direktivet ställer.

De nu förordade definitionerna tar inte sikte på huruvida hyresgästen eller delägaren faktiskt nyttjar sin lägenhet eller fastighet som bostad. Om en hyresgäst eller bostadsrättshavare enligt hyreslagen eller bostadsrättslagen inte gör det kan det tänkas att lägenheten hyrs ut i andra hand men det är inte givet. Utredningen kan samtidigt inte finna några tungt vägande skäl till att en hyresvärds eller bostadsrättsförenings skyldigheter att tåla att hyresgästen eller bostadsrättshavaren installerar en laddningspunkt, ska påverkas av om just dessa personer använder lägenheten som bostad. Att samtycke eller tillstånd krävs för andrahandsuthyrning är en annan sak (32–37 §§ hyreslagen och 7 kap. 10–11 §§ BRL). Om bostaden är uthyrd i andra hand får det i stället antas att andrahandshyresgästen använder den som bostad, och att behovet av laddningspunkt tillkommer honom eller henne i stället. En sådan konstruktion föranleder inga oförutsedda rättsverkningar för hyresvärden eller föreningen eftersom skyldigheten är samma som om lägenheten användes av den som innehar den i första hand. Det föranleder heller inte att upplåtelsen får rättsverkningar för tredjeman eftersom det är

förstahandsinnehavaren som är innehavare av rättigheten, låt vara att den eventuellt utövas för en andrahandshyresgästs räkning. Tillämpningen av lagen behöver dessutom inte omfatta en prövning av hur hyresgästen eller bostadsrättshavaren använder sin lägenhet. Utredningen föreslår därför att något särskilt krav på boende inte ska ställas, utöver att hyresgästen eller bostadsrättshavaren ska inneha en bostadslägenhet.

Det som nu anförts gäller även när en fastighet har rätten till parkering tillförsäkrad utanför de egna gränserna, gemensamt med andra fastigheter. För de andra fastigheternas ägare torde det inte vara av någon avgörande betydelse huruvida just fastighetsägaren nyttjar sin ägarlägenhet eller sitt hus som bostad. Avgränsningen för ägarlägenhetsfastigheter och fastigheter med enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet torde också i betydande mån medföra att fastigheter som tillhör bostadsrättsföreningar, hyresvärdar (dvs. de som hyr ut lägenheter enligt hyreslagen) eller andra upplåtare av bostäder, undantas från tillämpningsområdet. Utredningen anser att det är en önskvärd ordning som överensstämmer med direktivsbestämmelsen.

5 Särskild reglering om rätt att begära samtycke eller tillstånd

5.1 Direktivsbestämmelserna måste genomföras genom lag

Utredningens bedömning: Artikel 14.8 i direktivet måste genomföras i svensk rätt genom lag.

Skälen för utredningens bedömning

I artikel 35 i EPBD anges att medlemsstaterna ska sätta i kraft de lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa bland annat artikel 14, senast den 29 maj 2026.

Befintliga regelverk tillförsäkrar inte hyresgäster och delägare enligt artikel 14.8 i direktivet någon rätt att få begära samtycke eller tillstånd att installera laddinfrastruktur av elfordon (se avsnitt 4.1.3). Den delen av direktivet måste därför genomföras genom författning.

Genomförandet innebär att fastighetsägare och andra enskilda kommer behöva tåla inskränkningar i sin rådighet över byggnader eller parkeringsanläggningar. Sådana inskränkningar träffas av egendomsskyddet i artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen, artikel 17 i EU-stadgan och 2 kap. 15 § regeringsformen (RF). Egendomsskyddet utgör en grundläggande rättighet av central betydelse i såväl svensk konstitutionell rätt som inom europarätten. Reglering av ägares rådighet över egendom, exempelvis avseende användning eller förvaltning, är i vissa fall motiverad och tillåten. Sådan reglering måste dock ske inom de ramar som följer av det egendomsskydd som tillkommer enskilda enligt 2 kap. 15 § RF, artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen samt artikel 17 i EU-stadgan.

Enligt artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen ska varje inskränkning i rätten till egendom ha stöd i lag, tjäna ett legitimt allmänt intresse och stå i proportion till det mål som eftersträvas. Detsamma gäller enligt artikel 17 i EU:s rättighetsstadga, där det krävs att både berövande och reglering av användningen av egendom sker enligt lag och för ett allmänintresse. Artikel 52 anger att varje begränsning i utövandet av rättigheter måste vara föreskriven i lag, vara nödvändig och proportionerlig samt respektera rättighetens kärna.

Enligt 2 kap. 15 § RF är den vars egendom tas i anspråk genom expropriation eller annan jämförlig åtgärd tillförsäkrad ersättning. Detsamma gäller vid tvångsöverlåtelse eller vid andra inskränkningar i användningen av egendom som orsakar påtaglig skada för ägaren. Av 8 kap. 2 § första stycket 1 RF framgår att föreskrifter som rör enskildas personliga och ekonomiska förhållanden inbördes ska meddelas genom lag.

Det finns därmed krav i såväl svensk grundlag som unionsrätten och Europakonventionen på att sådana begränsningar i ägares rådighet eller reglering av egendomsanvändning som nu är fråga om ska ske genom lag och vara motiverade utifrån ett legitimt allmänt intresse. Det är därmed inte möjligt att genomföra direktivet med stöd av någon annan typ av föreskrift, exempelvis förordning (se 8 kap. 1 § RF).

5.2 Tillämpningsområdet för direktivet: omfattade boendeformer och avgränsade fall

Utredningens förslag: Artikel 14.8 i direktivet ska genomföras i svensk rätt beträffande följande rättsförhållanden.

- Hyresgäster och hyresvärdar enligt hyreslagen under följande förutsättningar: 1) Hyresgästen innehar en bostadslägenhet. 2) Hyresgästen innehar nyttjanderätt till en bilparkeringsplats som hör till det hus bostadslägenheten finns i. 3) Hyresvärden har upplåtit både bostadslägenheten och bilparkeringsplatsen. 4) Hyresvärden har rådighet över bilparkeringsplatsen.
- Bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningar enligt bostadsrättslagen under följande förutsättningar: 1) Bostadsrättsha-

varen innehar en bostadslägenhet. 2) Bostadsrättshavaren innehar nyttjanderätt till en bilparkeringsplats som hör till det hus bostadslägenheten finns i. 3) Bostadsrättsföreningen har upplåtit både bostadslägenheten och bilparkeringsplatsen. 4) Bostadsrättsföreningen har rådighet över bilparkeringsplatsen.

– Ägare av ägarlägenhetsfastigheter eller fastigheter med tillhörande enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, som deltar i en gemensamhetsanläggning vars ändamål är att tillgodose de deltagande fastigheternas behov av bilparkeringsplats.

Artikel 14.8 i direktivet ska inte genomföras i svensk rätt beträffande följande rättsförhållanden.

– Jordbruksarrenden som innefattar bostad åt arrendatorn enligt 9 kap. JB.
– Delägarskap enligt lag 1904:48 s. 1 om samäganderätt.
– Innehav av gemensamma nyttjanderätter.
– Allmänna nyttjanderätter enligt 7 kap. JB.
– Nyttjanderätter enligt övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen.

Skälen för utredningens förslag

Utredningen har i kapitel 4.2 identifierat följande kriterier för hyresgäst, hyresvärd, delägare och delägarförening enligt direktivet.

Hyresgäst: en person som innehar nyttjanderätt till en bostadslägenhet och till en bilparkeringsplats som hör till det hus bostadslägenheten ligger i och som saknar självständig rådighet över bilparkeringsplatsen då den rådigheten tillkommer en hyresvärd som upplåtit både bostadslägenheten och parkeringsplatsen (enligt definition nedan).

Hyresvärd: den som har rådighet över bilparkeringsplatsen (enligt definition ovan).

Delägare: antingen en person som innehar nyttjanderätt till en bostadslägenhet och till en bilparkeringsplats som hör till det hus bostadslägenheten ligger i och som saknar självständig rådighet över bilparkeringsplatsen men som har sådan rådighet gemensamt med andra delägare (som tillsammans utgör en delägarförening) som upplåtit både bostadslägenheten och parkeringsplatsen, eller en person som äger en ägarlägenhetsfastighet eller en fastighet med tillhörande enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, som har rätt till bilparkering ordnad gemensamt med andra fastigheter utanför den egna fastighetens gränser, som saknar självständig rådighet över bilparkeringsplatsen men som har sådan rådighet gemensamt med andra fastighetsägare/delägare (som tillsammans utgör en delägarförening).

5.2.1 Hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenhet

De kriterier som utredningen har kommit fram till enligt direktivet kan överensstämma med hyresgäster och bostadsrättshavare som innehar bostadslägenheter enligt hyreslagen och bostadsrättslagen samt de hyresvärdar eller bostadsrättsföreningar som upplåtit sådana lägenheter. För att dessa personer ska omfattas krävs dessutom att det hör en bilparkeringsplats till huset där bostadslägenheten finns, att hyresvärden eller föreningen har upplåtit nyttjanderätt till den bilparkeringsplatsen till hyresgästen eller bostadsrättshavaren och att hyresvärden eller föreningen har rådighet över den bilparkeringsplatsen.

En kooperativ hyresgäst enligt lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt (LKH) träffas av kriterierna för att vara hyresgäst enligt direktivet under samma förutsättningar som en hyresgäst enligt hyreslagen gör det. En kooperativ hyresgäst hyr per definition en bostadslägenhet (se 1 kap. 3 och 4 §§ LKH). Rättsförhållandet mellan den kooperativa hyresgästen och föreningen är i grund och botten ett hyresförhållande. Av 3 kap. 1 § LKH följer att bestämmelserna i hyreslagen ska tillämpas på kooperativ hyresrätt, med de undantag som anges i 3 kap. LKH. I det fortsatta kommer utredningen inte att redovisa några särskilda överväganden kring kooperativa hyresrätter.

Kriterierna enligt direktivet kan också överensstämma med ägare av ägarlägenhetsfastigheter eller fastigheter med tillhörande enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, som har rätt till parkering tillförsäkrad gemensamt med andra fastigheter utanför den egna fastighetens gränser.

Nu nämnda rättsförhållanden träffas av utredningens lagförslag. Hur genomförandet ska ske framgår i avsnitt 5.5–11.

5.2.2 Jordbruksarrende, del- och samägande, gemensam nyttjanderätt m.fl.

Kriterierna kan därutöver stämma överens med nyttjanderättshavare och upplåtare av ett jordbruksarrende som innefattar bostad åt arrendatorn, delägare av en fastighet enligt lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt, person som innehar nyttjanderätt till en fastighet gemensamt med andra nyttjanderättshavare, innehavare och upplåtare av allmän nyttjanderätt enligt 7 kap. JB och innehavare av nyttjanderätt som upplåtits enligt övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen. I artikel 14.8 första meningen i direktivet anges emellertid att de åtgärder medlemsstaterna ska föreskriva för att bland annat undanröja regulatoriska hinder för installation av laddningspunkter, inte ska påverka medlemsstaternas äganderätt och hyreslagstiftning. Utredningen har i avsnitt 4.1.4 lagt detta till grund för slutsatsen att hänsyn ska tas till systematik, särdrag och tvingande bestämmelser i de regelverk som berörs, när artikel 14.8 i direktivet genomförs i svensk rätt. Det ger i sin tur stöd för att de berörda bestämmelserna i direktivet inte med nödvändighet behöver genomföras beträffande samtliga i och för sig berörda rättsförhållanden. Utredningen anser att de rättsförhållanden som nämnts i detta stycke inte bör träffas av lagförslaget. De närmare skälen för detta anförs i det följande.

När det gäller jordbruksarrenden som innefattar bostad åt arrendatorn finns bestämmelserna främst i 9 kap. JB. Dessa bestämmelser syftar främst till att skydda arrendatorns investeringar i arrendestället och jordägarens intresse av att jorden inte vanvårdas. När arrendatorn har sin bostad på arrendestället erbjuder lagen honom vissa rättigheter avseende boendets standard, liknande det som gäller för bostadshyresgäster enligt hyreslagen (se 9 kap. 17 § JB). Lagstiftningen är dock till stor del inriktad mot att balansera parternas

ekonomiska intressen. Reglerna om jordbruksarrende skiljer sig därmed från bostadshyra, där det snarare är rena sociala skyddshänsyn som träder i förgrunden på hyresgästens sida. Utredningen föreslår därför inga regler beträffande jordbruksarrenden.

När det gäller fastigheter som ägs av flera personer tillsammans så är lag om samäganderätt tillämplig. För förfogande av sådan fastighet i sin helhet, eller för åtgärd i godsets förvaltning krävs i regel samtliga delägares samtycke (2 §). Om delägarna inte kan enas rörande egendomens förvaltning eller nyttjande har var och en av delägarna rätt att hos tingsrätten ansöka om att egendomen under en viss tid ska omhändertas av god man (3 §). Var och en av delägarna kan också, om inte annat avtalats delägarna emellan, ansöka hos tingsrätten om att egendomens ska bjudas ut till försäljning på offentlig auktion. Sådant förordnande ska dock inte ske om annan delägare visar synnerliga skäl för anstånd (6 §). Anstånd betyder i sammanhanget att begäran om försäljning avslås av rätten och ärendet avslutas varpå den delägare som vill få egendomen såld har möjlighet att ansöka igen vid senare tillfälle.

När en delägare har begärt försäljning enligt 6 § kan annan delägare, som ansökt om att fastigheten ska klyvas enligt FBL, hindra att rätten beslutar om försäljning ifall han ger sin ansökan till känna innan ärendet har avgjorts i första instans (se 7 §). Om han eller hon visar att klyvning har blivit i laga ordning sökt, ska tingsrätten låta ärendet vila till dess det visar sig huruvida klyvningen kommer till stånd.

Utredningen anser att befintligt regelverk erbjuder goda möjligheter för den delägare som vill få till stånd installation av laddningspunkter, mot övriga delägares vilja, att lösa konflikten på ett tillfredsställande sätt. Att införa en rätt för en delägare att ensidigt begära att få installera en laddningspunkt mot de andra delägarnas vilja skulle avvika från den systematik som i övrigt präglar samägandelagstiftningen, vilken i övrigt kännetecknas av en låg grad av detaljering. Det skulle även riskera att bli verkningslöst då andra delägare kan kräva försäljning. Dessutom torde delägarförhållanden många gånger avse rena personliga angelägenheter där en lagreglering framstår som ett omotiverat intrång. Utredningen anser därför att inga bestämmelser ska införas för delägare enligt lag om samäganderätt.

När det gäller nyttjanderätter som innehas gemensamt av flera personer så regleras deras mellanhavanden inte av lagen om samäganderätt, förutom vad avser tomträtter (se 1 och 20 §§). Lagen har dock ansetts analogt tillämplig i praxis (se NJA 2006 s. 678). De skäl som anförts mot att införa bestämmelser i den lagen gäller även för gemensamma nyttjanderätter. Utredningen anser därför att inga bestämmelser ska införas för innehavare av gemensamma nyttjanderätter, som ska gälla dem emellan.

När det gäller allmänna nyttjanderätter så definieras de av att det är en nyttjanderätt som upplåtits enligt avtal utan att de särskilda förutsättningar som gäller för arrende, hyra eller tomträtt är uppfyllda. En sådan nyttjanderätt lyder endast under de allmänna reglerna om nyttjanderätt i 7 kap. JB. Förutsättningar som krävs för att en nyttjanderätt ska vara arrende eller hyra är att ersättning utgår för nyttjandet (se 8 kap. 1 § och 12 kap. 1 § JB). Om exempelvis ett hus upplåts för nyttjande utan krav på ersättning är det därmed fråga om en allmän nyttjanderätt och inte hyra. Detsamma gäller om en parkeringsplats upplåts utan krav på ersättning. Oavsett om parkeringsplatsen ligger i ett hus eller inte så är upplåtelsen en allmän nyttjanderätt. Utredningen anser att det vore omotiverat att införa en rätt att installera laddningspunkt om det i rättsförhållandet avseende bostad eller parkeringsplats saknas krav på ersättning. För det första bör upplåtaren inte behöva tillmötesgå en begäran om att göra sådan installation, om en av de upplåtelser som ligger till grund för anspråket inte innehåller krav på ersättning. För det andra torde ett benefikt avtal kräva förhållandevis lite administration från upplåtarens sida. Att ge nyttjanderättshavaren rätt att installera laddningspunkt skulle tynga ett sådant rättsförhållande jämförelsevis mer än om ersättning utgick. Utredningen anser därför att de upplåtelser av bostad som kvalificerar nyttjanderättshavaren till att omfattas av rätten att installera laddningspunkt rimligen kan avgränsas till upplåtelser där ersättning utgår för nyttjandet. Utredningen anser därför att inga bestämmelser ska införas för allmänna nyttjanderätter enligt 7 kap. JB.

När det gäller innehavare av nyttjanderätt som upplåtits enligt övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen så framgår det av 1 kap. 4 § BRL att upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning samt att endast bostadsrättsföreningar får upplåta sådan nyttjanderätt. Av 1 kap. 8 § BRL framgår att en juridisk person inte får upplåta andelsrätt som

ger rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet. Ett förbehåll om förvärv av andelsrätt i strid med detta gäller inte mot den till vilken lägenheten har upplåtits. Av punkterna 4 och 7 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen följer dock att den som före ikraftträdandet hade rätt att driva verksamhet eller upplåta sådan nyttjanderätt som nu angetts, får fortsätta göra det. För tidsbegränsad andelsrätt kan upplåtelsen också fortsätta med stöd av beslut från länsstyrelsen enligt vad som anges i punkt 7 andra stycket. Personer kan alltså bo i bostadslägenheter med tidsbegränsad nyttjanderätt, eller bo i bostadslägenheter upplåtna av juridiska personer som de har del i ägandet av, utan att bostadsrättslagen är tillämplig. För dessa upplåtelser som alltjämt gäller tillämpas de associationsrättsliga regelverk som är tillämpliga på den juridiska personen. De reglerna är inte anpassade efter de skyddsbehov som föreligger när exempelvis ett föreningsmedlemskap också innefattar en bostad till innehavaren. Utredningen anser därför att det vore olämpligt att införa bestämmelser som ger en boende rätt att installera en laddningspunkt. De upplåtare som avses i övergångsbestämmelserna i punkt 4 och 7 till BRL, så kallade bostadsföreningar, kan dessutom omregistreras till att bli bostadsrättsföreningar enligt bestämmelserna i lag (1991:615) om omregistrering av vissa bostadsföreningar till bostadsrättsföreningar. Det är för övrigt endast ett fåtal bostadsföreningar som fortfarande är registrerade i Sverige idag. Uppgifter från Bolagsverket och SCB indikerar att det för närvarande finns mellan 250–280 aktiva bostadsföreningar i Sverige (källa: SOU 2022:39). Utredningen föreslår därför ingen särskild lagstiftning för dessa upplåtelser.

5.2.3 Gemensamhetsanläggning, marksamfällighet och servitut

När behov av parkeringsplats ska lösas gemensamt för flera fastigheter kan det företrädesvis ske genom en gemensamhetsanläggning enligt AL, en samfällighet enligt 6 kap. FBL eller ett gemensamt servitut.

När en ägarlägenhetsfastighet bildas ska den tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, härvid ska det särskilt övervägas om det bör inrättas en

eller flera gemensamhetsanläggningar enligt AL (3 kap. 1 a § första stycket 2 och 3 kap. 1 b § tredje stycket FBL).

Syftet med att inrätta en gemensamhetsanläggning är, förutom att säkra tillgången till gemensamma anläggningar som krävs för att fastigheten ska tillförsäkras de rättigheter som behövs för att säkra ändamålsenligheten, att fördela kostnadsansvaret för drift och underhållet av dessa. En gemensamhetsanläggning inrättas genom förrättning (1 § AL fösta stycket andra meningen). Vid förrättningen ska grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggnings utförande och drift fastställas. Det ska för varje fastighet anges ett andelstal ifråga om dessa kostnader (15 § AL). Bestämmelserna om kostnadsfördelning innebär att det kan finnas behov av att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar även i de fall gemensamma utrymmen ingår en samfällighet i FBL:s bemärkelse (se Anders Dahlsjö m.fl., Fastighetsbildningslagen, En kommentar, 3 kap. 1 b § tredje stycket, JUNO-version: 12).

För gemensamma servitut finns ingen möjlighet att med sakrättslig verkan reglera kostnaderna för driften av det gemensamma utrymmet (se Anders Dahlsjö m.fl., Fastighetsbildningslagen, En kommentar, 6 kap. 1 § tredje stycket, JUNO-version: 12). För samfälligheter bildade enligt FBL framgår att en fastighets andel i en samfällighet ska bestämmas efter vad som är ändamålsenligt och skäligt med hänsyn till omständigheterna (6 kap. 1 § tredje stycket FBL). Det ska enligt förarbetena alltid anges vilken rätt till delaktighet som tillkommer fastigheterna och att olika grunder för den beräkningen är tänkbara, bland annat att låta de olika fastigheternas behov av samfälligheten eller den omfattning vari de beräknas komma att utnyttja det gemensamma området, läggas till grund för delaktighetens bestämmande (prop. 1969:128 del B s. 503). Bestämmelsen är dock inte direkt inriktad mot att fördela kostnader för samfällighetens drift.

När en laddningspunkt ska installeras på en gemensam parkeringsplats finns det ett behov av att med sakrättslig verkan kunna fördela kostnadsansvaret mellan de deltagande fastigheterna. Det talar för att lagen ska avgränsas till de parkeringsplatser som är inrättade som gemensamhetsanläggning enligt AL.

Om en gemensamhetsanläggning inte är inrättad för en i och för sig befintlig gemensam parkering, är det möjligt för ägaren av en fastighet att ansöka om att parkeringsplatsen ska inrättas som

gemensamhetsanläggning (se 17 § och 18 § första stycket 1 p. AL). Vid inrättandet av anläggningen kan fastigheter, under vissa förutsättningar, anslutas till anläggningen både mot den enskilda fastighetsägarens och fastighetsägarkollektivets vilja (se främst 5 § AL, av vilken det följer att det ska vara av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del i anläggningen). De rättigheter som följer av artikel 14.8 i direktivet skulle därmed inte begränsas i någon betydande mån av att de endast genomförs beträffande de gemensamt ordnade parkeringsplatser som är inrättade som gemensamhetsanläggningar. Övriga ägare skyddas också av möjligheten att reglera kostnaderna sinsemellan.

Utredningen bedömer därför att lagen i nu berörd del bör avgränsas till gemensamhetsanläggningar vars ändamål är att tillgodose de deltagande fastigheternas behov av bilparkeringsplats.

5.3 Utanför direktivets tillämpningsområde: nyttjanderättshavare som äger bostadsbyggnaden och har rådighet

Utredningens bedömning: Artikel 14.8 i direktivet tar inte sikte på följande rättsförhållanden.

- Tomträtt enligt 13 kap. JB.
- Jordbruksarrende som ger arrendatorn rätt att uppföra eller bibehålla ett bostadshus på arrendestället enligt 9 kap. JB.
- Bostadsarrende enligt 10 kap. JB.

Skälen för utredningens bedömning

När en nyttjanderättshavare uppför en byggnad på en fastighet blir byggnaden inte fastighetstillbehör utan förblir lös egendom i nyttjanderättshavarens ägo, så länge den inte överlåts till fastighetsägaren eller äganderätten på annat sätt övergår till honom eller henne. Det framgår av 2 kap. 4 § JB.

Vid upplåtelse av en tomträtt är utgångspunkten att byggnader som finns på fastigheten övergår till tomträttshavaren (13 kap. 5 § JB). När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, utgör byggnaden tillbehör till tomträtten (13 kap. 9 § andra stycket JB).

Det finns också arrendeupplåtelser där jord har upplåtits för arrendatorn att uppföra eller bibehålla bostadshus på. Den definitionen stämmer in på bostadsarrende enligt 10 kap. 1 § JB. Dessa avtalsvillkor ryms också inom definitionen för jordbruksarrende, om marken har upplåtits för jordbruksändamål. Om jorden har upplåtits för annat ändamål föreligger bostadsarrende.

När någon av nu nämnda nyttjanderättshavare har uppfört eller tagit över vad som utgör en bostadsbyggnad enligt direktivets definition, är de alltså per definition ägare av den byggnaden. De får därmed anses ha rådighet över den. Direktivet förutsätter samtidigt att parkeringsplatsen som hyresgästen eller delägaren har rätt att nyttja, finns inuti bostadsbyggnaden. Nu nämnda nyttjanderättshavare har därför den rådighet som en hyresgäst eller delägare förutsätts sakna enligt direktivet. Rättsförhållandena träffas därmed inte av direktivet.

5.4 Jämförelse med andra länder

Vissa medlemsstater har redan infört regler som gett boende i flerbostadshus och liknande rätt att få installera en laddningspunkt på parkeringsplats i anslutning till sitt boende. Dessa olika lösningar utgör exempel på hur artikel 14.8 i direktivet kan genomföras med beaktande av nationella civilrättsliga system, och utgör därmed relevant kontext för utformningen av svenska bestämmelser. Detta avsnitt syftar till att kortfattat redogöra för dessa regler.

Utredningen har hämtat informationen dels från rapporten Promotion of E-mobility through buildings policy, dels från Energimyndighetens rapport Analys och förslag för bättre tillgång till laddinfrastruktur för hemmaladdning oavsett boendeform ((ER 2021:24) s. 81–98).

Frankrike

I Frankrike har det införts en regel med innebörden att ägaren till en byggnad med parkeringsplatser som endast är tillgängliga för privat bruk, inte får motsätta sig att en boende eller hyresgäst på egen bekostnad installerar elektrisk laddningsutrustning för el-bilar eller hybriduppladdningsbara fordon, om ägaren inte har allvarliga och legitima skäl för det. Beträffande samägda byggnader gäller det som

sägs om ägaren i stället bostadsrättsföreningen, företrädd av något som kallas för förvaltaren. Allvarliga och legitima skäl kan t.ex. vara att det redan finns sådana installationer, att installationsarbetena är omöjliga att utföra eller att ägaren eller kretsen av delägare har tagit ett beslut att utföra installationsarbetena inom rimlig tid. Det föreskrivs vidare att ägaren eller förvaltaren av den samägda byggnaden ska ge den installatör som hyresgästen eller den boende har valt tillgång till byggnadens tekniska installationer. Före en installation i en lägenhetsbyggnad ska en överenskommelse göras mellan ägaren eller föreningen, representerad av delägaren, och installatören. I den överenskommelsen ska det anges villkoren för tillgång till de gemensamma ytorna samt installation, drift och underhåll av installationen (artiklarna L. 111-3-8 och L. 111-3-9 i Code de la construction et de l'habitation). Det finns därutöver regler om att en samling delägare kan fatta beslut om installation av laddinfrastruktur genom enkel majoritet i stället för absolut majoritet.

Portugal

Portugal har antagit bestämmelser med innebörden att ägare av bostadsrätter, hyresgäster eller andra boende, får på egen bekostnad installera en laddningspunkt för privat eller delad användning i byggnadens parkeringsutrymme. En förutsättning är att de meddelar de andra delägarna minst 30 dagar före installationen. De andra delägarna eller hyresvärden får bara motsätta sig åtgärden om en likvärdig laddningspunkt kommer installeras inom 90 dagar eller om en sådan laddningspunkt redan finns.

Spanien

I Spanien har en boende som äger en lägenhet i ett flerbostadshus rätt att installera en laddningspunkt för privat bruk och på egen bekostnad om parkeringsplatsen är belägen i ett enskilt garage. Den boende måste alltid kommunicera installationen med föreningen innan (artikel 17 i Ley de Propiedad Horizontal). Om installationen kräver ändringar i befintliga gemensamma elinstallationer, t.ex. installation av nya elmätare eller kablar från elcentralen, krävs också ett godkännande från föreningen. Det är inte helt klarlagt på vilka grunder föreningen kan eller inte kan godkänna en sådan begäran. Lagen föreskriver dock att dessa ansökningar kan godkännas med enkel majoritet.

Polen
Polen har infört ett särskilt förfarande som tillåter boende i flerbostadshus att få installera en laddningspunkt. För en lägenhetsgemenskap krävs inte tillstånd i förhand för att få installera eller använda en laddningspunkt på högst 11 kilowatt. I övriga fall måste sökanden ge in en begäran till bostadens styrelse, lägenhetskooperativet eller den person som är ansvarig för att sköta fastigheten. Styrelsen ska sedan anlita en expert att utföra installationen inom 30 dagar, som den måste göra tillgänglig för sökanden. Styrelsen har sedan ytterligare 30 dagar på sig att överväga ansökan. Ansökan får endast nekas i vissa fall, som beskrivs i en uttömmande uppräkning. Det är möjligt att avstå från ett expertutlåtande när den elektriska installationen har utformats och konstruerats för att tillhandahålla laddningspunkter. I sådant fall ska lösningarna för den elektriska installationen, särskilt dess tekniska parametrar och säkerhetsåtgärder, beaktas vid installationen av laddningspunkten.

Grekland
I Grekland kan ägare och legitima användare av en parkeringsplats i samägda byggnader på egen bekostnad installera den nödvändiga lednings-, och kabelinfrastrukturen för en laddningspunkt vid deras egen parkeringsplats, ansluta antingen till deras egen befintliga elförsörjning eller till en ny elförsörjning utfärdad i deras namn. Ägaren eller användaren måste sedan skicka in ett skriftligt meddelande till byggnadens förvaltare som i sin tur ska meddela samtliga ägare och hyresgäster. Efter 30 dagar från inskickandet av meddelandet får ägaren utföra installationen genom anlitande av en certifierad elektriker eller installatör. Generalförsamlingen av ägare får bara invända mot installationen på grund av att det väsentligen förhindrar användandet av de andra parkeringsplatserna. Dessa hinder måste certifieras i en teknisk studie utförd av en maskiningenjör som är anlitad av den kommunala byggnadstjänsten. Det måste också meddelas till den som ansöker om installation av laddningspunkt.

Rumänien
I Rumänien kan hyresgäster och delägare installera laddningspunkter på egen bekostnad utan samtycke från ägaren eller andra delägare, så länge det inte kräver ändringar av byggnaden eller byggnadens befintliga elektriska infrastruktur.

Norge

I Norge har det införts en rätt att sätta upp laddningspunkter för ägare av lägenheter i en byggnad (25 a § Eierseksjonsloven) och för medlemmar i ett boendekooperativ som tillsammans äger en byggnad med exklusiv rätt för dessa att nyttja varsin lägenhet (5–11 a § Borettslagsloven). Hyresrätter och andra hyresformer har inte rätt till installation av laddningspunkter. Parkeringar som har arrangerats genom en traditionell samfällighetsförening har inte heller den rätten. Grundprincipen för kostnadsansvaret är att gemensamma kostnader ska fördelas i enlighet med ägarandelarna och att enskilda kostnader ska betalas av individen. Individer med egen parkeringsplats bör betala för sin egen laddningspunkt. Om laddningspunkten är placerad i gemensamma utrymmen kan kostnaden fördelas till föreningen, för att sedan avbetalas genom betalning för laddningen. Individen bör också alltid betala för den elektricitet som används för att ladda bilen. Detta gäller oavsett om laddningsplatsen är placerad på en egen parkeringsplats eller om den är placerad i ett gemensamt utrymme som alla medlemmar kan använda. En begäran om att installera en laddningspunkt får enbart nekas om det finns sakliga skäl för det. Sakliga skäl kan t.ex. bedömas utifrån kostnaderna för åtgärden, om laddningspunkten inte stämmer överens med gällande säkerhetsstandarder, om det laddningsalternativ som redan finns kan betraktas som tillfredsställande eller om det inte är fysiskt möjligt att etablera en laddningspunkt.

Tyskland

I Tyskland kan en hyresgäst begära att hyresvärden godkänner byggnadsåtgärder inom fastigheten som syftar till att möjliggöra laddning av elfordon. Sådant godkännande ska ges om inte hyresvärden kan anföra tungt vägande sakliga skäl mot installationen, som t.ex. att den är tekniskt ogenomförbar eller skulle medföra oskäliga kostnader eller risker. För delägare av lägenheter måste installationen av laddinfrastruktur tillåtas genom beslut från de andra delägarna eller genom ett avtal med alla de delägare vars rätt skulle påverkas av den strukturella ändringen, utöver vad som är omöjligt att undvika. Strukturella ändringar som genomgripande förändrar lägenheten, eller som på ett orättvist sätt ger en nackdel till en delägare i jämförelse med andra, får inte beslutas eller överenskommas mot den delägarens vilja.

Österrike
I Österrike finns möjlighet för boende i en delägarförening att installera en laddningspunkt med en fas på 6 ampere. Det är inte fråga om någon rättighet i egentlig mening utan en lättnad i kravet på hur samtycke från övriga delägare ska yttra sig; de behöver inte samtycka aktivt. Samtycke anses ha lämnats om det inte har framförts invändningar mot de planerade åtgärderna inom två månader från det att de övriga delägarna meddelats eller om det inte finns en majoritet av delägare som ställer sig bakom invändningen.

5.5 Genomförande av direktivet i svensk rätt

I detta avsnitt redogör utredningen för sin bedömning av hur artikel 14.8 i direktivet bör genomföras i svensk rätt. Utredningen lämnar förslag på vilka lagar, kapitel och bestämmelser som bör införas, samt hur reglernas tillämpningsområde bör avgränsas. Redovisningen tar sin utgångspunkt i de kriterier som analyserats i tidigare avsnitt och beaktar såväl systematiska som materiella överväganden. Direktivsbestämmelserna ska genomföras bland de bestämmelser som rör parkeringsupplåtelsen.

Utredningens bedömning: Bestämmelser om rätt att installera laddningspunkt ska föras in bland de lagar och kapitel som reglerar den rättighet parkeringsplatsen är upplåten genom, med undantag för gemensamhetsanläggningar beträffande vilka bestämmelserna ska föras in i lagen om förvaltning av samfälligheter.

Skälen för utredningens bedömning

De kriterier som utredningen har kommit fram till enligt direktivet kan överensstämma med hyresgäster och bostadsrättshavare som innehar bostadslägenheter enligt hyreslagen och bostadsrättslagen och dessutom innehar nyttjanderätt till en bilparkeringsplats som hör till huset där bostadslägenheten finns och som upplåtits av samma hyresvärd eller förening som upplåtit bostadslägenheten.

Nyttjanderätt till bostadslägenhet och till parkeringsplats kan följa av samma avtal eller av olika avtal. Det gäller både enligt hyreslagen och bostadsrättslagen.

Hyreslagen tillämpas på avtal genom vilket jord upplåtits att nyttjas tillsammans med en lägenhet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk (se 1 § första stycket första meningen och andra stycket första meningen). Avtal om hyra av en bostadslägenhet kan följaktligen förenas med avtal om andra nyttigheter, t.ex. nyttjande av en biluppställningsplats. Omfattar hyresavtalet också den särskilda nyttigheten, ska avtalet i sin helhet bedömas enligt reglerna om hyra av bostadslägenheter, d.v.s. som ett hyresavtal (prop. 1983/84:137 s. 90, se även rättsfallet RBD 1986:5). En sådan parkeringsplats, som ingår i bostadshyreskontraktet, kan både ligga utomhus och inne i ett garage. Hyreslagen innehåller ingen avgränsning av vad som är en lägenhet. Parterna kan välja att låta två enheter, som i och för sig skulle kunna vara självständiga lägenheter, hyras som en lägenhet. Det förutsätts då att enheterna regleras i samma hyresavtal och att hyra betalas gemensamt för dem (Lexino, 12 kap. 1 § JB, 2.1.3.1). Det går alltså att upplåta en parkeringsplats så att den omfattas av bestämmelserna om bostadshyra. Det är dock utredningens uppfattning att den sortens avtal blir allt ovanligare och att flertalet fall av så kallad boendeparkering upplåts genom separata avtal.

En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset (1 kap. 4 § andra stycket). Att marken ska ligga i anslutning till ett hus innebär att markupplåtelsen inte får avse ett område som ligger en bit ifrån huset. Bestämmelsen är därför snävare än motsvarande bestämmelsen för hyresförhållanden i 1 § andra stycket hyreslagen (Prop. 1990/91:92 s. 155). Marken ska användas som komplement till det övriga nyttjandet, dvs. för en bostadslägenhet som en del i boendet (Bob Nilsson Hjorth & Ingrid Uggla, Bostadsrättslagen En kommentar, Norstedts (JUNO: 7) 1:4:03). För att en parkeringsplats ska kunna ingå i upplåtelsen av en bostadsrätt krävs alltså att marken ligger i anslutning till bostadslägenheten, vilket i praktiken begränsar sig till upplåtelser i småhus och så kallade markbostäder (se prop. 1990/91:92 s. 155). När dessa förutsättningar är uppfyllda kan parkeringsplatsen ingå i en bostadslägenhet som är upplåten med bostadsrätt. Parkeringsplats kan också finnas inomhus, i ett garage. Om garaget tillhör en bostadslägenhet rent byggnadstekniskt utgör de del av samma lägenhet. Om garage-

platsen finns i ett hus som är skilt från det hus som bostadslägenheten ligger i föreligger dock två separata upplåtelser, varav en utgör bostadslägenhet och den andra utgör lokal.

Utredningen har inte haft tillgång till statistik angående hur vanligt det är att upplåta parkeringsplats inom samma upplåtelse som en bostadslägenhet med bostadsrätt. Enligt statistik från SCB framgår dock att lite mer än tio procent av samtliga som är skrivna i bostadsrättslägenheter, är skrivna i småhus. Det ger en viss indikation över hur ovanligt det är att ha parkeringsplats upplåten som bostadsrätt tillsammans med en bostadslägenhet, även om det möjligen kan tänkas att sådana arrangemang förekommer även för markbostäder i flerfamiljshus. Även i bostadsrättsförhållanden kan det antas att parkeringsplatser i flertalet fall upplåts enligt separata avtal.

När bostadslägenhet och parkeringsplats är upplåten enligt separat avtal förutsätts de ha upplåtits av samma hyresvärd eller förening. De olika upplåtelserna kan ändå regleras av olika bestämmelser. Om en bostadslägenhet upplåtits som bostadsrätt regleras det exempelvis genom bostadsrättslagen. Om bostadsrättshavaren också betalar för en parkeringsplats i ett garage regleras det rättsförhållandet av hyreslagen, även om hyresvärden är en bostadsrättsförening.

När bilparkeringsplatsen är säkerställd genom en gemensamhetsanläggning, föreligger över huvud taget inget rättsförhållande fastigheterna emellan med avseende på själva bostaden. Rättsförhållandet handlar i stället, såvitt är av intresse i sammanhanget, endast om parkeringsplatsen.

Det är mot nu angiven bakgrund angeläget att bestämmelserna utformas så att det underliggande rättsförhållandet avseende parkeringsplats tydliggörs. För den slutsatsen talar också att genomförandet av direktivet inte ska påverka Sveriges hyresrätt och äganderätt, att artikel 14.8 inte är avsett att medföra någon rätt till parkeringsplats som tidigare inte funnits och att de principer som gäller i dag enligt de regelverk som berörs ska behållas i största möjliga mån (se avsnitt 4.1.4). Utifrån detta bör bestämmelser om rätt att installera laddningspunkt föras in bland de lagar och kapitel som reglerar den rättighet parkeringsplatsen är upplåten genom. Den lösningen har visserligen den nackdelen att bestämmelserna måste spridas ut i flera lagar och kapitel, samt i vissa fall i flera paragrafer i samma kapitel, än vad som hade varit fallet om reglerna fördes

in bland de bestämmelser som reglerar själva boendet. Utredningen anser dock att värdet av tydlighet i fråga om rättsförhållandet avseende parkering överväger, den olägenheten.

Den förordade lösningen innebär också att det i bestämmelser om arrende, hyra och bostadsrätt, på flera ställen måste anges vilka andra nyttjanderätter den boende måste inneha förutom rätten till parkering. Att bestämmelserna därigenom ger ett något rörigt intryck är samtidigt ofrånkomligt. Även om de i stället förs in i anslutning till de regler som rör boendet, måste det ställas upp krav avseende upplåtelseformen för parkeringsplats.

Sammantaget bedömer utredningen att bestämmelser om rätt att installera laddningspunkt bör föras in bland de lagar och kapitel som reglerar den rättighet parkeringsplatsen är upplåten genom.

Särskilda överväganden gör sig dock gällande för gemensamhetsanläggningar. Rättsförhållandet mellan ägarna av de deltagande fastigheterna regleras främst genom lagen om förvaltning av samfälligheter och inte genom AL. Därför bör reglerna om rätt att installera laddningspunkt på en gemensamhetsanläggning föras in i lagen om förvaltning av samfälligheter.

5.5.1 Tillämpning på parkeringsplatser enligt 12 kap. jordabalken

En boende som har rätt att nyttja en parkeringsplats med stöd av ett hyresavtal kan omfattas av direktivets regler om rätt att installera laddningspunkt, förutsatt att vissa kriterier är uppfyllda. Parkeringsplatsen kan ha upplåtits genom samma avtal som en bostadslägenhet eller genom separat upplåtelse som lokal. I båda de fallen förutsätts att den boende också innehar en bostadslägenhet upplåten av samma hyresvärd, antingen med bostadsrätt eller hyresrätt.

Bilparkeringsplatsen ska ligga i närhet till det hus som bostadslägenheten ligger i. Utredningens övervägande i den delen redovisas nedan under avsnitt 5.10.1.

Om bostadslägenheten är upplåten med hyresrätt ska upplåtelsen inte vara undantagen från besittningsskydd enligt 45 § hyreslagen. Utredningens övervägande i den delen redovisas nedan under avsnitt 5.10.2.

För att en rätt att installera laddningspunkt ska kunna följa av lag krävs att hyresvärden har rådighet över parkeringsplatsen.

I fråga om hur rådighetskriteriet ska formuleras i lagen gör utredningen följande överväganden.

Utgångspunkten är att fastighetsägaren ensam utövar rådighet över fastigheten och att det därmed inte är tillåtet för en hyresgäst att utan samtycke utföra åtgärder på den upplåtna egendomen, eller inom andra delar av fastigheten som hyresgästen har tillträde till, ens om de är värdehöjande (Erika P Björkdahl, Hyra, Arrende och Bostadsrätt, avsnitt 8.4.2, JUNO-version: 3).

Enligt hyreslagens terminologi används hyresvärd som begrepp oavsett om hyresvärden äger lägenheten eller om han eller hon innehar den med någon form av nyttjanderätt och upplåtelsen till hyresgästen därmed är en andrahandsupplåtelse. Den definition av hyresvärd som används i hyreslagen kan därmed inte utan vidare användas som utgångspunkt för bedömning av vilka parter och hyresförhållanden som ska omfattas i implementeringen av direktivet. Som utredningen konstaterat i avsnitt 4.2.2, omfattar inte direktivet upplåtelser av bostadslägenheter i andra hand eftersom hyresvärden i ett sådant hyresförhållande saknar erforderlig rådighet över bostadsbyggnaden och fastigheten i övrigt, och därmed inte kan ha den rådighet över parkeringsplatser i anslutning till bostadsbyggnaden som direktivet förutsätter.

Det kan också konstateras, utifrån de nu redogjorda förutsättningarna, att direktivet kan omfatta bostadshyresavtal som ingåtts mellan parterna genom att bostadslägenheten upplåtits till hyresgästen direkt av fastighetsägaren. Varken direktivet eller hyreslagen uppställer dock fastighetsägare som relevant kriterium för att definiera hyresvärd. Enligt direktivet utgör inte ägandet som sådant det avgörande rekvisitet, utan rådigheten över att bestämma att laddningspunkter ska installeras. Motsvarande rådighetskriterium för hyresvärdar finns även i hyreslagen. Ett exempel på detta är definitionen av vilka hyresvärdar som omfattas av bestämmelserna om upprustningsföreläggande i 12 kap. 18 a § JB; vilken inkluderar såväl innehavare av tomträtt som ägare av byggnad som tillhör annan än fastighetsägaren (se femte stycket i den paragrafen). Som grund för detta utvidgade fastighetsägarbegrepp synes lagstiftaren ha utgått från att nyttjanderättshavare som har samma rådighet över fastigheten som en fastighetsägare, i detta avseende, kan jämställas med fastighetsägare (jfr. prop. 1973:22 s. 133).

Rådigheten som förutsätts i bestämmelserna i 12 kap. 18 a § JB kan även i övrigt anses motsvara den rådighet som förutsätts avseende rätten att bestämma om installation av laddningspunkter vid parkeringsplatser vid bostadsbyggnaden. Bestämmelsen är inte avgränsad till åtgärder inom själva byggnaden där bostadslägenheterna är belägna. Lagstiftningen syftade, och syftar alltjämt, till att hyresvärden ska vidta de åtgärder som behövs för att en bostadslägenhet ska uppnå lägsta godtagbara standard. En sådan standard innefattar bland annat anordning inom lägenheten för kontinuerlig uppvärmning, kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien och avlopp för spillvatten. Det följde inledningsvis av kungörelsen (1973:532) om lägsta godtagbara standard för bostadslägenhet. Numera följer det av 12 kap. 18 a § sjätte och sjunde styckena JB. De åtgärder som vissa nyttjanderättshavare förutsätts ha rådighet att vidta, begränsar sig alltså inte nödvändigtvis till själva byggnaden där lägenheterna är belägna utan kan, på liknande sätt som rådighet över parkeringar, omfatta ytor utanför själva byggnaden.

Rådighet över fastighet och byggnad, vad avser rätt att installera laddningspunkt, får även generellt anses tillkomma en tomträttshavare. Vid upplåtelse av en tomträtt är utgångspunkten att byggnader som finns på fastigheten övergår till tomträttshavaren (13 kap. 5 § JB). När byggnad tillhör innehavare av inskriven tomträtt, utgör byggnaden tillbehör till tomträtten (13 kap. 9 § andra stycket JB).

På motsvarande sätt kan även arrendatorer med anläggningsarrende, som omfattar rätt för arrendatorn att uppföra eller bibehålla byggnader på fastigheten (11 kap. 1 § JB), omfattas av ett utvidgat fastighetsägarebegrepp i förhållande till direktivet (se vidare prop. 1973: 22 s. 120 f.)

Rådighet kan även uppkomma genom att en nyttjanderättshavare förvärvat en byggnad på ofri grund. Om en tomträttshavare, arrendator eller annan nyttjanderättshavare uppför en byggnad blir byggnaden inte ett tillbehör till fastigheten. Han eller hon blir i stället ägare av den, utifrån vad som följer av 2 kap. 4 § JB. Detsamma gäller om en nyttjanderättshavare har förvärvat byggnaden från en tidigare nyttjanderättshavare, för att sedan bibehålla byggnaden på fastigheten. I egenskap av ägare av byggnaden har nyttjanderättshavaren i dessa fall rådighet över de installationer som görs i och på byggnaden.

En tomträttshavare eller arrendator kan däremot inte anföra något ägande till stöd för att han eller hon har rådighet över arbeten som görs på fastigheten i övrigt, dvs. utanför (eller under) byggnaden. Sådan rådighet kan emellertid följa av ändamålet med upplåtelsen. Upplåtelser av tomträtt och olika former av arrenden definieras bland annat av att de sker för visst ändamål (se exempelvis 13 kap. 1 § JB och de ovan angivna bestämmelserna som rör arrenden).

Mot nu angiven bakgrund anser utredningen att den rådighet som förutsätts tillkomma en hyresvärd enligt direktivet, i allmänhet kan anses tillkomma hyresvärd enligt hyreslagen, under förutsättning att denne är fastighetsägare. Motsvarande rådighet får även som utgångspunkt anses tillkomma den som har rätt att nyttja fastigheten genom upplåten tomträtt eller annan nyttjanderätt, förutsatt att han eller hon hyr ut lägenheter i enlighet med ändamålet för sin upplåtelse.

Det kan visserligen inte uteslutas att den som träffas av dessa kriterier någon gång saknar rådighet att själv installera en laddningspunkt, exempelvis till följd av att en sådan rätt inte följer av upplåtelsen. Utredningen anser dock inte att den bristande rådighet som undantagsvis kan följa i dessa fall utgör skäl att definiera hyresvärd på ett mer ingående sätt än vad som gjorts i 12 kap. 18 a § JB. Om en hyresgästs rådighet i ett visst fall inte motsvarar vad som krävs för att hyresvärden ska anses ha den rådighet som förutsätts i direktivet, kan detta beaktas i bedömningen av om hyresvärd har allvarliga och berättigade skäl att neka en hyresgästs eller delägares begäran om sådan installation.

De rådighetskriterier som kan utläsas av direktivet kan alltså överföras i svensk rätt på så sätt att en upplåtare av parkeringsplats som också förutsätts ha upplåtit en bostadslägenhet med hyresrätt, innehar byggnaden och fastigheten på något av de sätt som nu angetts. Ett krav på att hyresvärden hyr ut lägenheter i enlighet med ändamålet för sin upplåtelse behöver inte ställas då det kriteriet ändå inte helt skulle utesluta att en hyresvärd i något enstaka fall skulle sakna rådighet.

Direktivets definition av hyresgäst förutsätter att nyttjaren saknar rådighet över den plats där laddningspunkt ska installeras. Boende som nyttjar parkeringsplats upplåten i ett hyresavtal anses i allmänhet sakna sådan rådighet, oavsett om platsen upplåtits enligt ett bostadshyresavtal eller som lokal. Båda de upplåtelseformerna

kan därmed omfattas av direktivets bestämmelser, vilket också utredningen föreslår.

Närmare överväganden om respektive upplåtelseform lämnas i efterföljande avsnitt.

5.5.1.1 Parkeringsplats genom bostadshyresavtal

Utredningens förslag: Lagen ska vara tillämplig på hyresavtal för bostadslägenhet i vilket det ingår rätt att nyttja en bilparkeringsplats, förutsatt att följande förutsättningar är uppfyllda.

- Bilparkeringsplatsen ligger i närhet till det hus i vilket bostadslägenheten ligger.
- Förhållandena är inte sådana som avses i 12 kap. 45 § första stycket i den lagen.
- Hyresvärden äger eller innehar tomträtt i den fastighet som bilparkeringsplatsen är belägen på eller innehar nyttjanderätt till den fastigheten och äger det hus där hyresgästen har sin bostadslägenhet.

Skälen för utredningens förslag

Att en hyresgäst ska omfattas av genomförandet av direktivet under de förutsättningar som anges i bedömningen följer av utredningens överväganden i avsnitt 5.5.1.

Eftersom bilparkeringsplatsen är upplåten enligt samma avtal som bostadslägenheten är de två också upplåtna av samma hyresvärd. Det kravet behöver alltså inte uttryckas.

5.5.1.2 Parkeringsplats genom lokalhyresavtal

Utredningens förslag: Lagen ska vara tillämplig på lokalhyresavtal som avser garageplats, förutsatt att följande förutsättningar är uppfyllda.

- Garageplatsen ligger i närhet till ett hus i vilket hyresgästen innehar en bostadslägenhet.

– Bostadslägenheten innehas med hyresrätt enligt hyreslagen eller bostadsrätt enligt bostadsrättslagen (1991:614).
– Om bostadslägenheten innehas med hyresrätt enligt hyreslagen ska förhållandena inte vara sådana som avses i 12 kap. 45 § första stycket i den lagen.
– Hyresvärden har upplåtit både bostadslägenheten och garageplatsen.
– Hyresvärden äger eller innehar tomträtt i den fastighet som garageplatsen är belägen på eller innehar nyttjanderätt till den fastigheten och äger det hus där hyresgästen har sin bostadslägenhet.

Skälen för utredningens förslag

Att en hyresgäst ska omfattas av genomförandet av direktivet under de förutsättningar som anges i bedömningen följer av utredningens överväganden i avsnitt 5.5.1.

Enligt de kriterier som anges i detta förslag kan bostadslägenheten både vara upplåten med hyresrätt och bostadsrätt. Kravet på att den upplåtelsen inte ska vara undantagen från besittningsskydd enligt 45 § hyreslagen är bara relevant när bostadslägenheten är upplåten med hyresrätt. Det bör komma till uttryck i lagen.

När hyresvärden är en bostadsrättsförening behöver rådighetskravet i och för sig inte uttryckas. En bostadsförening förutsätts nämligen per definition äga det eller de hus som de upplåtna lägenheterna ligger i (1 kap. 1 § första stycket bostadsrättslagen). Även om bostadsrättsföreningen kan inneha fastigheten på annat sätt, t.ex. med tomträtt, så överensstämmer det med de rådighetskrav som utredningen har kommit fram till i avsnitt 5.5.1. För läsbarhetens skull bör dock detta rådighetskriterium uttryckas generellt för parkeringsplatser upplåtna som lokal enligt hyreslagen, eftersom bostadslägenheten kan vara upplåten både som hyresrätt och som bostadsrätt.

5.5.2 Tillämpning på parkeringsplatser enligt bostadsrättslagen

En boende som har rätt att nyttja en parkeringsplats med stöd av en bostadsrättsupplåtelse kan omfattas av direktivets regler om rätt att installera laddningspunkt, förutsatt att vissa kriterier är uppfyllda. Parkeringsplatsen kan ha upplåtits tillsammans med en bostadslägenhet eller genom separat upplåtelse som lokal. Parkeringsplatsen kan också vara upplåten genom en med boendet förenad rätt att nyttja gemensamma ytor, utan att det är fråga om hyra eller lägenhetsarrende. I samtliga fall förutsätts att den boende också innehar en bostadslägenhet i samma förening, antingen med bostadsrätt eller hyresrätt.

Bilparkeringsplatsen ska ligga i närhet till det hus som bostadslägenheten ligger i. Utredningens övervägande i den delen redovisas nedan under avsnitt 5.10.1.

För att en rätt att installera laddningspunkt ska kunna följa av lag krävs att föreningen har rådighet över parkeringsplatsen. Utifrån vad utredningen anfört i avsnitt 5.5.1.2 behöver dock något särskilt rådighetskriterium inte uttryckas i lagtexten, när parkeringsplatsen upplåtits med bostadsrätt eller annars upplåtits av en bostadsrättsförening. De situationer som ska regleras i bostadsrättslagen tar uteslutande sikte på sådana upplåtelser.

Direktivets definition av delägare förutsätter att nyttjaren saknar självständig rådighet över den plats där laddningspunkt ska installeras. Utifrån huvudregeln att det är ägaren som har rådighet, omfattas därmed bostadsrättshavaren av den definitionen. Bostadsrättshavare kan i och för sig i viss utsträckning anses utgöra undantag från den huvudregeln. Bostadsrättshavare anses ha rätt att förändra sin lägenhet trots att de inte äger den. Det framgår motsatsvis av att bostadsrättshavare enligt 7 kap. 7 § första stycket BRL inte utan styrelsens tillstånd får utföra vissa åtgärder i lägenheten. Det rör sig om ingrepp i en bärande konstruktion (1 p.), installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten (2 p.), installation eller ändring av anordning för ventilation (3 p.), installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet (4 p.), eller någon annan väsentlig förändring av lägenheten (5 p.). Det kan framhållas ändringar av elektricitetsledningar inte omfattas av någon generell tillståndsplikt. Det har ansetts för långtgående

(prop. 2002/03:12 s. 62). Större sådana ledningsdragningar kan dock kräva tillstånd enligt femte punkten (Bob Nilsson Hjorth & Ingrid Uggla, Bostadsrättslagen En kommentar, Norstedts (JUNO: 7) 7:7:01). Av förarbetena framgår också att ingrepp i ledningar som föreningen har försett lägenheten med och som tjänar fler än en lägenhet, normalt anses utgöra en väsentlig förändring (se prop. 2002/03:12 s. 62 och 115 och 7 kap. 12 § BRL). Även av den anledningen kan alltså arbeten med elektricitetsledningar omfattas av femte punkten.

När en parkeringsplats ingår i objektet för en bostadsrättsupplåtelse kan det tänkas att åtminstone vissa bostadsrättshavare kommer kunna installera en laddningspunkt, antingen med stöd av sin generella rådighet, eller efter tillstånd från styrelsen enligt 7 kap. 7 § BRL. Att en åtgärd faller inom tillståndsplikten kan inte anses likställt med att bostadsrättshavaren helt saknar rådighet. Styrelsen kan nämligen bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Det framgår av tredje stycket första meningen i bestämmelsen. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan enligt tredje stycket tredje meningen.

Berörda bostadsrättshavares rätt att installera laddningspunkt kan å andra sidan vara begränsad av att deras rådighet endast omfattar ändringar i lägenheten. Enligt 7 kap. 7 § BRL har inte bostadsrättshavaren rätt att företa ändringar i någon annan del av föreningens hus eller mark (se Bob Nilsson Hjorth & Ingrid Uggla, Bostadsrättslagen En kommentar, Norstedts (JUNO: 7) 7:7:01, och NJA 2015 s. 566). Installation av en laddningspunkt kan förutsätta att ingrepp görs utanför det område som upplåtits eftersom laddningspunkten måste anslutas till elnätet och det inte alltid finns en uttagspunkt inom det upplåtna området. Utredningen har inte kunnat utröna i vilken omfattning detta utgör en reell begränsning.

Boende som nyttjar parkeringsplats upplåten som bostadsrätt får därför anses i allmänhet sakna rådighet, oavsett om platsen upplåtits som lokal eller inom ramen för särskild nyttjanderätt. Det avgörande är att föreningen äger fastigheten och i praktiken har kontroll över ytan där installationen sker. Samtliga dessa upplåtelseformer kan därmed omfattas av direktivets bestämmelser, vilket också utredningen föreslår.

Närmare överväganden om respektive upplåtelseform lämnas i efterföljande avsnitt.

5.5.2.1 Parkering inom samma upplåtelse som en bostadslägenhet med bostadsrätt

Utredningens förslag: Lagen ska vara tillämplig på bostadsrättsupplåtelser av bostadslägenhet i vilken det ingår ett garage eller en rätt att nyttja mark enligt 1 kap. 4 § andra stycket bostadsrättslagen som bilparkeringsplats.

Skälen för utredningens förslag

Att en bostadsrättshavare ska omfattas av genomförandet av direktivet under de förutsättningar som anges i bedömningen följer av utredningens överväganden i avsnitt 5.5.2.

Eftersom bilparkeringsplatsen ingår i bostadsrättsupplåtelsen är de två också upplåtna av samma förening. Det kravet behöver alltså inte uttryckas. Eftersom parkeringsplatsen måste ligga i anslutning till lägenheten enligt 1 kap. 4 § BRL behöver kravet på närhet inte heller uttryckas. Detsamma gäller för det fall parkeringsplatsen finns i ett garage som byggnadstekniskt utgör del av bostadslägenheten.

5.5.2.2 Parkering i garage upplåten som bostadsrätt

Utredningens förslag: Lagen ska vara tillämplig på lokaler avseende garageplats upplåtna som bostadsrätt, förutsatt att följande förutsättningar är uppfyllda.

- Garageplatsen ligger i närhet till ett hus i vilket bostadsrättshavaren innehar en bostadslägenhet.
- Bostadslägenheten innehas med hyresrätt enligt hyreslagen eller bostadsrätt enligt bostadsrättslagen (1991:614).
- Om bostadslägenheten innehas med hyresrätt enligt hyreslagen ska förhållandena inte vara sådana som avses i 12 kap. 45 § första stycket i den lagen.

– Bostadsrättsföreningen har upplåtit både bostadslägenheten och garageplatsen.

Skälen för utredningens förslag
Att en bostadsrättshavare ska omfattas av genomförandet av direktivet under de förutsättningar som anges i bedömningen följer av utredningens överväganden i avsnitt 5.5.2.

Enligt de kriterier som anges i detta förslag kan bostadslägenheten både vara upplåten med hyresrätt och bostadsrätt. Om bostadslägenheten är upplåten med hyresrätt ska upplåtelsen inte vara undantagen från besittningsskydd enligt 45 § hyreslagen. Utredningens övervägande i den delen redovisas nedan under avsnitt 5.10.2. Detta krav bör komma till uttryck i lagen.

5.5.2.3 Parkeringsplats på gemensamma ytor tillhörande en bostadsrättsförening enligt bostadsrättslagen

Utredningens förslag: Lagen ska vara tillämplig på bostadsrättsupplåtelser av bostadslägenhet med vilken det följer en rätt att nyttja gemensamma ytor för bilparkering.

Skälen för utredningens förslag
Som utredningen har redogjort för i avsnitt 5.5 är förutsättningarna för att en parkeringsplats ska kunna ingå i en upplåtelse av bostadslägenhet med bostadsrätt mer begränsad än vad den är i fråga om bostadslägenhet med hyresrätt. En bostadsrättsupplåtelse kan i praktiken inte omfatta en parkeringsplats på gården, en bit ifrån föreningens hus, till följd av hur 1 kap. 4 § andra stycket BRL är utformad.

Om föreningen har upplåtit en sådan rätt tillsammans med lägenheten kan kategoriseringen av denna vara något oklar. Parkeringsplatsen kan inte anses vara upplåten med bostadsrätt. Om ersättning inte utgår särskilt kan parkeringsplatsen vara att betrakta som en allmän nyttjanderätt, beroende på omständigheterna. Utredningen har i avsnitt 5.2.2 valt att avgränsa bort sådana nyttjanderätter. En anledning till det är att upplåtaren inte ska behöva tillmötesgå en begäran om att installera en laddningspunkt om själva upplåtelsen inte innehåller krav på ersättning. Utredningen anser att det argu-

mentet inte har full bärighet när bostadsrättsföreningar upplåter parkeringsplats till sina medlemmar. Föreningens löpande verksamhet kan täckas av årsavgifter (7 kap. 14 § första stycket andra meningen BRL). För åtgärder som föreningen inte är skyldig att vidta enligt bostadsrättslagen eller annan författning, är föreningen fri att ta ut särskilda avgifter (se tredje stycket andra meningen i den paragrafen). Upplåtelse av parkeringsplats är en sådan åtgärd. Om parkeringsplatserna på något sätt behöver finansieras är föreningen fri att lösa detta antingen genom årsavgifterna, genom särskilda avgifter eller på annat sätt. Föreningen är dock bunden av bestämmelser och principer om likabehandling (se 9 kap. 12 och 14 §§ BRL, 6 kap. 38 § och 7 kap. 42 § LEF). Det begränsar föreningens möjligheter att upplåta parkeringsplatser utan krav på ersättning, om det på ett otillbörligt sätt gynnar vissa medlemmar på bekostnad av andra. Det nu sagda ska betraktas i ljuset av att föreningen drivs utan vinstintresse och att föreningen förvaltas gemensamt av medlemmarna. Med hänsyn till detta kan det antas att den bostadsrättshavare som nyttjar en parkeringsplats i allmänhet betalar för det på ett eller annat sätt. Om betalning sker genom årsavgifterna kan det samtidigt vara svårt att avgöra huruvida så är fallet. För att undvika gränsdragningsproblematik anser utredningen att parkeringsplatser som bostadsrättsföreningar upplåtit till sina medlemmar bör omfattas av lagförslaget, oavsett hur rätten till parkeringsplats kan kategoriseras rättsligt.

Utredningen väljer att benämna de berörda rättigheterna till parkeringsplats som en med bostadsrätten medföljande rätt att nyttja gemensamma ytor för bilparkering. Ytorna ingår inte per definition i lägenheten. Det som förenar de åsyftade rättigheterna är att föreningen råder över ytorna och att de inte omfattas av en bostadsrättsupplåtelse, ett lägenhetsarrende eller lokalhyra. Benämningen gemensamma ytor kan i vissa fall vara något missvisande då skyddet mot ianspråktagande av lägenhet i 9 kap. 16 § första stycket 2 kan tänkas vara tillämpligt på parkeringsplatserna, om de anses ha tillräcklig koppling till lägenheten. Föreningen har då begränsade möjligheter att ta i anspråk ytan. Det är samtidigt utredningens avsikt att parkeringsplatser ska ingå oavsett huruvida så är fallet. Genom benämningen gemensamma ytor klargörs att de enskilda parkeringsplatserna inte behöver ha en bestämd lokalisation och att föreningen ska ha rådighet över ytan. Utredningen förordar därför termen gemensamma ytor.

5.5.3 Tillämpning på parkeringsplats enligt 8 kap. jordabalken

Utredningens förslag: Lagen ska vara tillämplig på arrendeupplåtelser som avser bilparkeringsplats, förutsatt att följande förutsättningar är uppfyllda.

- Bilparkeringsplatsen ligger i närhet till ett hus i vilket arrendatorn innehar en bostadslägenhet.
- Bostadslägenheten innehas med hyresrätt enligt hyreslagen eller bostadsrätt enligt bostadsrättslagen (1991:614).
- Om bostadslägenheten innehas med hyresrätt enligt hyreslagen ska förhållandena inte vara sådana som avses i 12 kap. 45 § första stycket i den lagen.
- Jordägaren har upplåtit både bostadslägenheten och bilparkeringsplatsen.
- Upplåtaren äger eller innehar tomträtt i den fastighet som arrendestället är belägen på eller innehar nyttjanderätt till den fastigheten och äger det hus där arrendatorn har sin bostadslägenhet.

Skälen för utredningens förslag

En bostadshyresgäst enligt hyreslagen, eller en bostadsrättshavare enligt bostadsrättslagen, som innehar en bostadslägenhet och dessutom innehar en bilparkeringsplats utomhus enligt separat avtal med respektive hyresvärd eller bostadsrättsförening, kan överensstämma med den definition av en hyresgäst respektive delägare som utredningen har kommit fram till i avsnitt 4.2 (dvs. bärare av rätten att installera laddningspunkt), med beaktande av att utredningen har valt att inte avgränsa direktivets genomförande med avseende på parkeringsplatser som ligger inuti bostadsbygganden.

När en bilparkeringsplats utomhus upplåtits enligt ett från bostadslägenheten separat avtal, utgör den upplåtelsen ett lägenhetsarrende enligt 8 kap. JB. Att ersättning förutsätts utgå för nyttjandet framgår av utredningens överväganden i avsnitt 5.2.2.

Bilparkeringsplatsen ska ligga i närhet till det hus som bostadslägenheten ligger i. Utredningens övervägande i den delen redovisas nedan under avsnitt 5.10.1.

Enligt de kriterier som anges i detta förslag kan bostadslägenheten både vara upplåten med hyresrätt och bostadsrätt. Om bostadslägenheten är upplåten med hyresrätt ska upplåtelsen inte vara undantagen från besittningsskydd enligt 45 § hyreslagen. Utredningens överväganden i den delen redovisas nedan under avsnitt 5.10.2. Detta krav bör komma till uttryck i lagen.

Jordägaren måste ha upplåtit både bostadslägenheten och bilparkeringsplatsen. Utredningens överväganden i den delen redovisas i avsnitt 4.2.2.

Arrendatorn förutsätts sakna rådighet över parkeringsplatsen. Den rådigheten ska i stället tillkomma jordägaren, dvs. den som enligt lägenhetsupplåtelsen benämns som hyresvärd eller bostadsrättsförening. Utredningens överväganden i den delen redovisas i avsnitt 4.2. I fråga om hur rådighetskriteriet ska formuleras i lagen gör utredningen samma överväganden som under avsnitt 5.5.1. Det innebär alltså att upplåtaren ska äga eller inneha tomträtt i den fastighet som arrendestället är belägen på eller inneha nyttjanderätt till den fastigheten och äga det hus där arrendatorn har sin bostadslägenhet.

När jordägaren är en bostadsrättsförening behöver rådighetskravet i och för sig inte uttryckas men bör för läsbarhetens skull uttryckas generellt med hänvisning till utredningens överväganden under avsnitt 5.5.1.2.

5.5.4 Tillämpning på parkeringsplats genom gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen

Utredningens förslag: Lagen ska gälla för den som äger en ägarlägenhetsfastighet eller en fastighet med tillhörande enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, förutsatt att följande förutsättningar är uppfyllda.

- Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning.
- Gemensamhetsanläggningens ändamål är att tillgodose de deltagande fastigheternas behov av bilparkeringsplats.
- Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening.

Skälen för utredningens förslag
De kriterier för delägare enligt direktivet, som utredningen har kommit fram till i avsnitt 4.2, överensstämmer med ägare av ägarlägenhetsfastigheter som har rätt till parkering tillförsäkrad gemensamt med andra fastigheter, utanför den egna fastighetens gränser. Utifrån utredningens överväganden i avsnitt 5.2.3 ska genomförandet av direktivet avgränsas till ägare av ägarlägenhetsfastigheter eller fastigheter med tillhörande enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, som deltar i en gemensamhetsanläggning vars ändamål är att tillgodose de deltagande fastigheternas behov av bilparkeringsplats.

5.5.4.1 Förvaltning genom samfällighetsförening – förutsättning för beslut om installation av laddningspunkt

I 14 § andra stycket AL anges det att för anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet. För beslutsfattandet i sådan samfällighet är lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter tillämplig (se 1 § första stycket 4 p. i den lagen).

I 4 § SFL anges att en samfällighet förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av en särskilt bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning). När Lantmäteriet beslutar om bildandet av en ägarlägenhetsfastighet och fattar beslut som innebär att en samfällighet kommer tillgodose fastigheten de nödvändiga rättigheterna enligt 3 kap. 1 a § första stycket 2 p. FBL, ska Lantmäteriet enligt 20 a § SFL se till att den samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

En samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antar stadgar och utser styrelse (20 § första stycket SFL). Sådant sammanträde ska, om någon delägare begär det, hållas av lantmäterimyndigheten eller den som myndigheten förordnat därtill (se andra stycket). Som sammanträdets beslut gäller den mening som fått de flesta rösterna (22 § SFL). Vid lika röstetal avgöres val genom lottning. I andra frågor gäller den mening som biträdes av ordföranden.

Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt enligt 6 §. Om delägarna inte kan enas i fråga om en viss förvaltningsåtgärd kan någon av dem enligt 7 § begära att lantmäterimyndigheten, eller någon lantmäteriet förordnar, ska hålla sammanträde med delägarna för att avgöra frågan eller anordna föreningsförvaltning, om omständigheterna föranleder det. Omständigheter som kan föranleda att föreningsförvaltning anordnas är att samfälligheten med hänsyn till omfattning och beskaffenhet har behov av en permanent förvaltningsorganisation. Ett sådant behov torde nästan alltid föreligga för större samfälligheter enligt AL och samfälligheter som utnyttjas kontinuerligt, eller om det förekommer åtgärder som kräver insatser för verkställighet eller ger upphov till medelsförvaltning (jfr. prop. 1973:160 s. 430). I enlighet med det nu sagda är föreningsförvaltning en förutsättning för att kollektivet av fastighetsägare ska kunna få exekutionstitel och förmånsrätt, genom uttaxering (40–46 §§ SFL).

När det gäller föreningsförvaltning fattar delägarna beslut genom en samfällighetsförening. En sådan förening består av delägarna i samfälligheten och kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter (17 §). En samfällighetsförenings ändamål är enligt 18 § första stycket att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Enligt andra stycket får en samfällighetsförening inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Gemensamhetsanläggningens ändamål anges i det anläggningsbeslut varigenom gemensamhetsanläggningen inrättats (se 24 § andra stycket 1 p. AL). Det är vid föreningsstämman som medlemmarna utövar sin rätt att besluta i föreningens angelägenheter, enligt 47 § första stycket SFL.

Utredningen anser att föreningsförvaltning är att förorda i de situationer då en gemensamhetsanläggning tillgodoser behovet av parkering och då tillgången till parkeringsplats medför en rätt för ägare av deltagande fastigheter att till övriga delägare framföra en begäran om att få installera en laddningspunkt. Det ligger också i linje med att samfälligheter som nyttjas kontinuerligt, som kan föranleda verkställighetsåtgärder och där medel behöver förvaltas, regelmässigt har ett behov av föreningsförvaltning.

För gemensamhetsanläggningar som inrättats i samband med fastighetsbildningen med stöd av 3 kap. 1 a § första stycket 2 p. FBL, är ett sådant krav obehövligt eftersom föreningsförvaltningen är obligatorisk. För övriga fastigheter erbjuder SFL redan goda möjlig-

heter för delägare att påkalla sammanträde för bildande av förening, alternativt att Lantmäteriet tar beslutet. Någon tillkommande bestämmelse om att samfällighetsförening ska bildas i just det syftet att en delägare ska kunna begära installation av laddningspunkt behöver därför inte införas.

5.5.4.2 Sambandet mellan bostadsbyggnad och parkeringsplats regleras genom anläggningslagen – inget ytterligare krav behövs

En gemensamhetsanläggning ska tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse för de deltagande fastigheterna (1 § AL). Gemensamhetsanläggning får inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen (5 § AL). Ytterligare krav för inrättande av gemensamhetsanläggning framgår av 6–11 §§ AL. Fråga om gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning (1 § andra stycket AL). Anläggningsförrättning handlägges av lantmäterimyndighet (4 § AL). Prövningen av vissa villkor kan visserligen frångås genom avtal. Avsteg får till exempel göras från 5 § om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen medger det (16 § första stycket 1 p. AL). Merparten av de krav som gäller för inrättande kan dock inte frångås genom överenskommelse. Avsteg får till exempel inte göras från det allmänna kravet i 1 § AL.

Enligt 14 § stycket första meningen i AL är en gemensamhetsanläggning och rätten till det utrymme som upplåts för denna samfällda för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Det innebär att utrymmet som upplåtits för anläggningen enligt 12 § AL, vilket kan betraktas som en kollektiv servitutsrätt, och rätten till själva anläggningen är sakrättsligt knutna till var och en av de deltagande fastigheterna (prop. 1973:160 s. 213 f. och Barbro Julstad & Tomas Vesterlin, Anläggningslagen En kommentar (JUNO: 1A) 14 §). I vissa fall har ägaren av den ianspråktagna marken kunnat begära inlösen (se 12 § andra stycket AL). Inlöst mark är samfälld för de fastigheter för vilka inlösen skett enligt 14 § första stycket andra meningen AL. Inlöst mark blir en integrerad del av dessa fastigheter (se prop. 1973:160 s. 213, Barbro Julstad & Tomas Vesterlin, Anläggningslagen En kommentar, (JUNO: 1A) 14 §, och Anders Dahlsjö m.fl., Fastighetsbildningslagen En kommentar, (JUNO:13)

1 kap. 3 §). Gemensamhetsanläggningen hör alltså alltid på ett eller annat sätt till de deltagande fastigheterna.

Utredningen anser att reglerna i AL erbjuder en fullgod avgränsning beträffande sambandet mellan fastigheten och parkeringsplatsen. Någon motsvarighet till det närhetskrav som utredningen förordar beträffande de parkeringsplatser som upplåtits enligt jordabalken eller bostadsrättslagen behövs därför inte.

5.6 Utformningen av rätten att installera laddningspunkt

Utredningens förslag: Rätten ska avse installation av en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på den upplåtna parkeringsplatsen. När parkeringsplatsen är inrättad som gemensamhetsanläggning ska inget krav ställas i fråga om var på anläggningen laddning ska möjliggöras.

Skälen för utredningens förslag

Utredningen har i avsnitt 4.2.3 redogjort för att det är installation av en laddningspunkt som artikel 14.8 i EBPD tar sikte på. En laddningspunkt ska enligt definitionen i artikel 2.48 i AFIR möjliggöra laddning av ett elfordon. Om det redan finns förberedande laddinfrastruktur på en parkering så förutsätter det enbart installation av själva laddningspunkten. Om det inte finns några förberedande installationer behöver all nödvändig laddinfrastruktur installeras, inklusive laddningspunkten.

Att laddningspunkten ska möjliggöra laddning innebär att en upplåtare kan behöva tåla att den kopplas in i elnätet genom en anläggning som han eller hon äger, även om den anläggningen inte ingår i den upplåtna parkeringsplatsen, eller lägenheten. Upplåtaren är då skyldig att tillhandahålla elektricitet till laddningspunkten, för att sedan bli kompenserad för den kostnaden av arrendatorn (se avsnitt 5.10.3).

Direktivet ger däremot inte stöd för att rätten till installation av laddningspunkt skulle innefatta någon rätt till uppgradering av fastighetens elektriska infrastruktur, utöver laddningspunkten i sig med därtill hörande kablar, anordningar för infästning av kablar, tomrör och liknande. Gränsdragningen för vad den boende har rätt att installera och inte bör göras på så sätt att elektrisk utrustning som kan

tjäna fler ändamål än den enskilda laddningspunkten inte omfattas av vad den boende får göra, om upplåtaren motsätter sig åtgärden. Utredningen anser inte att denna avgränsning för uppgraderingar av den generella elinfrastrukturen uttryckligen behöver framgå av lagtexten. Det följer i stället motsatsvis av att det inte ingår i begreppet laddningspunkt, eller det bredare begreppet laddinfrastruktur.

Av artikel 14.8 framgår det vidare att rättigheten avser installation av en privat laddningspunkt för eget bruk. Innebörden av detta torde vara att laddningspunkten inte ska användas kollektivt, utan att rättigheten är individuellt knuten till den enskilde boende. Utredningen anser att detta kan komma till uttryck i lagtexten på så sätt att laddningspunkten är för eget bruk. Skulle fastighetsägaren redan ha, eller planera för, en kollektiv lösning för laddning av elbilar så bör det däremot kunna utgöra skäl att neka den boendes begäran (mer om det i avsnitt 5.8).

Att rättigheten är individuellt knuten till den boende hänger också nära samman med att installationen ska ske i anslutning till en specifik parkeringsplats som den boende disponerar. Detta förutsätter i praktiken att det finns en bestämd plats att knyta installationen till, och aktualiserar frågor om lokalisering och exklusivitet i nyttjandet.

Eftersom det förutsätts att den boende ska ha tillgång till en parkeringsplats bör det också förutsättas att laddningspunkten installeras så att den möjliggör för honom eller henne att ladda ett elfordon på den parkeringsplatsen.

Detta föranleder vissa överväganden i fråga om parkeringsplatsen måste vara bestämt lokaliserad eller inte. Direktivet är inte utformat för att tilldela den boende någon rätt till parkeringsplatsen som inte tidigare funnits. Om den boende har rätt att använda någon av flera tillgängliga parkeringsplatser kan det vara svårt att lägga den rätten till grund för en rätt att installera en laddningspunkt. Obestämd lokalisering är i allmänhet förknippat med icke exklusiv rätt att använda objektet för upplåtelsen. Om den boende installerar en laddningspunkt på en parkeringsplats som den boende inte har exklusiv rätt att använda kan det antingen medföra att den boende knyter platsen till sig, eller att den boende inte kan tillgodogöra sig investeringen på avsett vis.

Det är samtidigt inte alltid nödvändigt att en parkeringsplats getts en bestämd lokalisering i avtalet, för att upplåtelsen ska kunna betraktas som lokalhyra eller lägenhetsarrende. Vad gäller lokalhyra framgår

det av NJA 2001 s. 10. I det målet angav Högsta domstolen bland annat att det vid hyresavtal i allmänhet förutsätts att det som uthyrs är klart definierat och lokaliserat men att vissa undantag från det kan förekomma utan att avtalet förlorar sin karaktär av hyresavtal. Domstolen angav att en upplåtelse av lätt utbytbart utrymme av viss storlek, t.ex. en garageplats eller ett förvaringsutrymme, under vissa förhållanden kan anses som ett hyresavtal även om nyttjanderätten inte gäller en bestämd plats och placeringen av det uthyrda utrymmet i viss utsträckning kan variera under avtalstiden. Det som angetts beträffande hyra har ansetts gälla även för arrende (se Jonny Flodin (Lexino, JUNO) kommentar till 8 kap. 1 § JB).

Även om undantag därmed har ansetts möjliga, får bestämd lokalisation anses vara en huvudregel för en nyttjanderätts kategorisering som lokalhyra eller lägenhetsarrende, även när det gäller bilparkeringsplats. Om en boende påstår att en rätt att parkera på ospecifik plats är att betrakta som lokalhyra eller lägenhetsarrende får det bedömas i varje enskilt fall om nyttjanderätten kan kategoriseras på det sättet. Om svaret är jakande kan det särskilt behöva beaktas huruvida installationen inkräktar på andras rätt, inom ramen för den allmänna intresseavvägningen (se avsnitt 5.8). För parkeringsplatser som ingår i ett bostadshyresavtal och för parkering på gemensamma ytor i en bostadsrättsförening finns över huvud taget inget krav på bestämd lokalisation. Om parkeringsplatserna inte är bestämt lokaliserade, kan betydelsen av det enbart beaktas inom ramen för den allmänna intresseavvägningen.

Utgångspunkten är alltså att rätten till parkering genom lokalhyra eller lägenhetsarrende är bestämt lokaliserad. När en parkeringsplats ingår i en bostadsrättsupplåtelse gäller att lägenheten med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ska anges i upplåtelseavtalet (4 kap. 5 § andra stycket 2 BRL). Lagtexten har utformats för att förhindra oklarheter i fråga om eventuell mark och andra utrymmen som ingår i lägenheten (se avsnitt 5.10.6). Av detta torde följa att det för bostadsrätter råder ett ovillkorligt krav på lokalisation.

Med utgångspunkt i detta kan lagen utformas utan uttryckligt krav på lokalisering av parkeringsplatsen, men med angivande av att laddningspunkten ska möjliggöra laddning av ett elfordon på parkeringsplatsen.

När parkeringsplats är tillgänglig genom gemensamhetsanläggning har ingen av de deltagande fastigheterna rätt till viss del av anläggning-

en. Delägarnas rätt är i stället kopplad till anläggningen som sådan (se avsnitt 5.6, 5.7.3 och 5.11.5). Frågan om fördelning av exempelvis parkeringsplatser är då snarare av ordnings- eller förvaltningskaraktär. I lagen kan detta komma till uttryck på så sätt att det inte anges var på anläggningen laddningspunkten ska möjliggöra laddning av ett elfordon. Hur detta påverkar andra som nyttjar anläggningen måste, precis som enligt ovan, beaktas inom ramen för den allmänna intresseavvägningen.

Mot bakgrund av att en installation av laddningspunkt kan kräva anslutning till en uttagspunkt för el utanför den upplåtna ytan, bör lagen inte uppställa ett absolut krav på att laddningspunkten placeras inom den boendes parkeringsplats. Om utrymmet är begränsat bör det vara möjligt att installera anordningen i nära anslutning till platsen, och i undantagsfall även på längre avstånd, under förutsättning att installationen möjliggör laddning på den parkeringsplats som den boende disponerar.

Utifrån de överväganden som nu har redovisats bör lagtexten utformas så att den boende ges rätt att installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på hans eller hennes parkeringsplats.

5.7 Kostnadsfördelning

Utredningens bedömning: Kostnaderna för installation, drift och underhåll ska bäras av den som begär att få installera en laddningspunkt.

Skälen för utredningens bedömning

5.7.1 Övergripande utgångspunkter för kostnadsfördelning vid installation av laddningspunkt

Vid införande av en rätt att på begäran få installera en laddningspunkt är en viktig fråga hur kostnaderna för installation, drift och underhåll ska fördelas. Utgångspunkten för artikel 14.8 i direktivet är att åtgärda den rådighetsbrist som kan hindra hyresgäster och delägare från att själva installera laddningspunkter i bostadsbyggnader.

Bestämmelsen är således inte formulerad som en rätt att få laddinfrastruktur installerad av någon annan, utan som en rätt att själv installera och därmed även själv bekosta en laddningspunkt. Det saknas därför stöd för att direktivet skulle förutsätta att fastighetsägaren eller någon annan bär kostnadsansvaret.

Denna tolkning bekräftas av genomgången i avsnitt 5.4 av hur liknande rättigheter har införts i några andra medlemsstater. I samtliga fall bygger reglerna på att det är den boende som ansvarar för kostnaderna, oavsett om denne är hyresgäst, bostadsrättshavare eller annan nyttjanderättshavare. Någon positiv skyldighet för fastighetsägare, bostadsrättsföreningar eller delägarkollektiv att bekosta eller installera laddinfrastruktur förekommer inte.

Det är vanligt att EU-lagstiftaren väljer att harmonisera nationella lösningar som redan tillämpas i flera medlemsstater. Artikel 14.8 får i det ljuset förstås som en kodifiering av en redan existerande civilrättslig praxis i vissa medlemsstater, snarare än som införandet av en ny rättsfigur. Den rättighet som fastställs i artikel 14.8 bör därför förstås på samma sätt, som en rätt att installera under förutsättning att den boende själv bekostar installationen, inte som en rätt att få laddinfrastuktur installerad och bekostad av någon annan.

Utgångspunkten att det är den som begär rätt att installera som också ska bekosta installationen bekräftas även av systematiken i EU:s regelverk. I andra delar av energiprestandadirektivet har det uttryckligen införts positiva skyldigheter för fastighetsägare att installera laddningsinfrastruktur i vissa andra befintliga byggnader. Bostadsbyggnader har medvetet och uttryckligen undantagits från sådana krav. Även detta talar för att det inte varit avsett att genom införlivande av artikel 14.8 ålägga fastighetsägare ett motsvarande positivt utförande- och kostnadsansvar.

Den ordning som i enlighet med vad som nu sagts får anses följa av artikel 14.8 i direktivet, där den boende själv ansvarar för installation och kostnader för laddningspunkten, harmoniserar även väl med det svenska systemet för fastighetstillbehör. Om den boende enligt artikel 14.8 i direktivet får rätt att installera en laddningspunkt innebär det enligt svensk rätt, så länge föremålet inte överlåts till fastighetsägaren, att anordningen förblir lös egendom (2 kap. 4 § JB). Om direktivet genomförs i enlighet med dess lydelse på så sätt att den boende får rätt att installera laddningspunkt leder det därmed till att laddningspunkten förblir lös egendom och att den boende som i före-

kommande fall har köpt laddningspunkten (om han eller hon inte har hyrt den) också förblir ägare av den. I egenskap av ägare står därmed den boende inte bara kostnaderna för installation, utan även för drift och underhåll av laddningspunkten.

Utredningen har i uppdrag att genomföra direktivet på ett sätt som tar tillvara och respekterar den systematik och de principer som redan gäller i svensk rätt. Eftersom artikel 14.8 inte reglerar hur kostnadsansvaret ska fördelas mellan boende och fastighetsägare, bör denna fråga enligt utredningen lösas inom ramen för befintliga regelverk. Den redogörelse som följer tar därför sin utgångspunkt i dessa regler och principer, med målsättningen att föreslå en ordning som innebär minsta möjliga ingrepp i rådande äganderättsliga och obligationsrättsliga strukturer.

I avsnitten nedan redovisas utredningens överväganden om hur kostnadsansvaret för laddinfrastruktur förhåller sig till de regler och principer som kommer till uttryck i berörda regelverk.

Övervägandena är uppdelade i två avsnitt. Ett avsnitt rör parkeringsplats upplåtna genom hyra, bostadsrätt och lägenhetsarrende (dvs. upplåtelser). Det andra rör parkeringsplats inrättad som gemensamhetsanläggning. En sådan rätt är inte att betrakta som en nyttjanderätt utan är snarare att jämföra med en kollektiv servitutsrätt.

5.7.2 Överväganden som rör kostnadsansvar vid installation av laddinfrastruktur på parkering upplåten genom hyra, bostadsrätt eller lägenhetsarrende

Även om artikel 14.8 i direktivet inte förutsätter att fastighetsägare bekostar laddinfrastruktur, skulle det i vissa fall, till exempel för fastighetsägare som bedriver uthyrningsverksamhet, kunna vara praktiskt möjligt att införa ett sådant kostnadsansvar under förutsättning att investeringen kan refinansieras genom exempelvis hyresintäkter. Utredningen föreslår dock inte någon sådan ordning. I det följande redovisas skälen till varför ett sådant ansvar inte bedöms lämpligt att lägga på någon annan berörd personkrets än den som själv begär att få installera.

Varken hyreslagen eller bostadsrättslagen uppställer något generellt hinder mot att hyresvärd eller bostadsrättsförening tillgodoräknar sig en investering i laddinfrastruktur genom att höja hyran eller avgiften för upplåtelserna. I de situationer där parterna bedö-

mer att det är till ömsesidig fördel krävs alltså ingen särskild lagstiftning för att upplåtare av parkeringsplatser ska göra investeringar i hemmanära laddning.

Det finns samtidigt en risk för att en investering i laddinfrastruktur måste bäras av andra personer än den nyttjanderättshavare som begärt att få tillgång till utrustningen. Det är inte garanterat att efterfrågan på parkeringsplatser med laddinfrastruktur kommer bestå efter att den nyttjanderättshavaren har flyttat. Upplåtarens intresse av att tjäna igen investeringen kan därför behöva tillgodoses genom allmänt höjda hyres- eller avgiftsnivåer. För de parkeringsplatser som är upplåtna enligt hyreslagen eller bostadsrättslagen finns visserligen regelverk som ska förhindra att hyran eller avgifterna för en lägenhet ska täcka kostnader för funktioner som endast finns i andra lägenheter, eller används av andra nyttjanderättshavare.

För bostadshyresavtal gäller i regel bruksvärdesprincipen, varigenom hyran för en lägenhet ska bestämmas bland annat med beaktande av vilka funktioner och rättigheter som ingår i det aktuella bostadshyresavtalet (se bland annat 55 § första och andra stycket hyreslagen).

För parkeringsplatser upplåtna som hyreslokal är regelverket utformat efter att hyrorna ska motsvara marknadsvärdet (se 57 a § hyreslagen). Även det värdet torde i regel påverkas av de funktioner som finns i lokalen. Ingen av dessa bestämmelser förhindrar dock att hyresnivåerna höjs allmänt över tid. De tar heller inte sikte på hyresgästens individuella behov. Funktioner i lägenheten beaktas i stället objektivt (se exempelvis beträffande bostadshyresavtal där det ingår biluppställningsplats, HSL s. 239).

En hyresgäst som ska tillträda en parkeringsplats kan alltså förpliktas att betala för laddinfrastruktur som endast en tidigare hyresgäst hade behov av.

För parkeringsplatser upplåtna genom bostadsrätt får föreningens kostnader för bland annat laddinfrastruktur bekostas genom årsavgifter (se 7 kap. 14 § första stycket andra meningen BRL). Grunderna för dessa avgifter ska anges i stadgarna som i sin tur beslutas av stämman (9 kap. 5 § 5 p och 23 § BRL). Stämman får inte fatta ett beslut som är ägnat att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem (9 kap. 14 § BRL och 6 kap. 38 § LEF). Detta utgör en viss spärr mot att samtliga bostadsrättshavare ska förpliktas att betala för en inves-

tering som endast en eller ett par bostadsrättshavare har användning för, till exempel laddinfrastruktur.

Denna spärr är samtidigt inte absolut. Av praxis följer nämligen att en bostadsrättsförening har ett stort mått av handlingsfrihet när det gäller hur den egna fastigheten ska hanteras (se NJA 1989 s. 751 och NJA 2009 s. 550). För parkeringsplatser upplåtna som lägenhetsarrende finns inga bestämmelser alls som begränsar hyressättningen, annat än att regler och principer om likabehandling enligt bostadsrättslagen torde gälla när parkeringsplatsen upplåtits av en bostadsrättsförening till en av sina medlemmar. Det är i övrigt utlämnat till parterna, och indirekt till marknadskrafterna, att bestämma nivåerna på avgifterna. Det är alltså inget av de berörda regelverken som förhindrar att investeringar i en fastighet belastar flera nyttjanderättshavare ojämnt i proportion till deras användning. Det hör till sakens natur att den risken är större för laddinfrastruktur än vad den är beträffande andra mer grundläggande funktioner som har samband med boendet.

Ytterligare en aspekt som talar emot att ålägga upplåtaren ett ekonomiskt ansvar för laddinfrastrukturen, är att ansvaret för andra mer grundläggande funktioner många gånger är dispositiva. Så är fallet i alla berörda regelverk förutom de beträffande bostadshyresavtal för åretruntboende, där avtalsfriheten är begränsad till kollektiva hyresöverenskommelser (9 § andra stycket 2 hyreslagen). Mot bakgrund av den generella avtalsfrihet som får anses råda vore det omotiverat att göra ansvaret för laddinfrastruktur tvingande i högre grad än för andra funktioner. Bestämmelser som ålägger ett sådant ansvar skulle å andra sidan riskera att bli verkningslösa om upplåtaren hade oinskränkt möjlighet att avtala bort sin skyldighet.

Därtill kommer att en nyttjanderättshavare inte alltid har besittningsskydd till en parkeringsplats. För parkeringsplatser upplåtna enligt ett bostadshyresavtal eller genom en bostadsrättsupplåtelse kan upplåtaren i regel inte säga upp avtalet förutom i särskilda situationer. En bostadshyresgäst har ett direkt besittningsskydd enligt 45–52 §§ hyreslagen, även till en parkeringsplats om den ingår i bostadshyresavtalet. Bostadsrätt är per definition en nyttjanderätt utan tidsbegränsning enligt 1 kap. 4 § BRL. Vid lokalhyra gäller däremot endast ett indirekt besittningsskydd enligt 56–58 b §§ hyreslagen. Hyresvärden kan alltid få avtalet att upphöra genom att säga upp det. Hyresgästens enda skydd mot obefogade uppsägningar

består i en rätt till ersättning motsvarande en årshyra eller den faktiska förlust som uppsägningen orsakar (se 58 b § hyreslagen). Sådan ersättningsskyldighet torde inte i sig utgöra ett tillräckligt skydd för nyttjanderättshavaren, eftersom den inte kan förmodas förhindra att avtalet sägs upp om upplåtaren inte önskar stå för kostnaderna för laddinfrastruktur.

För parkeringsplatser upplåtna som lägenhetsarrende saknas helt besittningsskydd för arrendatorn. Även för de upplåtelserna torde därför en förpliktelse för upplåtaren riskera att bli verkningslös eftersom han eller hon bara kan säga upp avtalet.

Det som nu anförts talar emot att upplåtaren ska stå kostnaderna för installation, drift och underhåll av laddningspunkten. Det gäller alltså även med beaktande av att upplåtaren i vissa fall kan få återbäring för sin investering genom att höja hyrorna eller avgifterna.

Det måste också beaktas vilka följder bestämmelserna får om det, i enlighet med den utgångspunkt för kostnadsansvarets fördelning som får anses följa av direktivet, är den boende som ska ombesörja och bekosta installation av en laddningspunkt. En sådan ordning innebär att laddningspunkten blir lös egendom så länge den inte hamnat i fastighetsägarens ägo (se 2 kap. 4 § JB). En boende kan samtidigt ha begränsade möjligheter att tillgodogöra sig värdet av investeringen vid upplåtelsetidens slut. Ingen av de berörda regelverken ålägger upplåtaren en skyldighet att lösa in egendom vid upplåtelsetidens slut. För parkeringsplatser upplåtna som lägenhetsarrende är den boende skyldig att erbjuda jordägaren vad som utförts till inlösen enligt 8 kap. 21 § JB. Jordägaren är dock inte skyldig att acceptera ett sådant erbjudande.

Om upplåtaren inte löser in en laddningspunkt kan den boende bli skyldig att återställa parkeringsplatsen vid upplåtelsetidens slut. För parkeringsplatser upplåtna enligt hyreslagen torde detta följa av 7 § hyreslagen. För lägenhetsarrenden följer det av 8 kap. 21 § tredje stycket JB. Om den boende inte återställer parkeringsplatsen till ursprungligt skick tillfaller egendomen upplåtaren utan lösen enligt bestämmelser i 27 § andra stycket hyreslagen och 8 kap. 21 § andra stycket JB. Detta innebär en risk för är att upplåtaren kostnadsfritt kan tillgodogöra sig en anläggning som bekostats av den boende.

Samtidigt innehåller bestämmelserna om bruksvärde och marknadshyra mekanismer som i viss utsträckning kan motverka denna effekt. Av 55 b § hyreslagen följer att en hyresvärd bara får tillgodo-

räkna sig ombyggnads-, ändrings- eller underhållsarbeten eller liknande som hyresgästen har bekostat, om det finns särskilda skäl för det. En hyresvärd kan därigenom få incitament att kompensera en avflyttande hyresgäst för investeringen i laddinfrastruktur. I bedömningen av marknadshyra för en lokal gäller liknande begränsningar för hyresvärdens möjlighet att tillgodogöra sig en hyresgästs förbättringsarbeten (se 57 a § hyreslagen).

I bostadsrättslagen saknas bestämmelser i frågan. När en bostadsrättshavare flyttar sker det dock i allmänhet inte i samband med att upplåtelsen tar slut, utan i samband med att bostadsrätten överlåts till en ny bostadsrättshavare. Om en installerad laddningspunkt är lös egendom, kan överlåtande bostadsrättshavare ibland tillgodogöra sig sin investering genom att låta laddningspunkten ingå i överlåtelsen. Om förvärvaren inte vill ha laddningspunkten blir konsekvensen i vart fall inte att föreningen gör vinst på den överlåtande bostadsrättshavarens bekostnad. För alla upplåtelsetyper förutom lägenhetsarrende finns det alltså mekanismer som förhindrar att upplåtaren tillgodogör sig den boendes investering.

Sammanfattningsvis anser utredningen att ett åläggande för upplåtaren att tillhandahålla laddinfrastruktur riskerar att kostnadsmässigt drabba andra nyttjanderättshavare än den som begärt att få tillgång till sådan utrustning. Det skulle framstå som omotiverat i jämförelse med de övriga funktioner upplåtare i vissa fall är skyldiga att tillhandahålla. Det skulle riskera att bli verkningslöst om upplåtare regelmässigt ville avtala bort sina skyldigheter. Det skulle också kunna bli verkningslöst i de upplåtelser där nyttjanderättshavaren inte har besittningsskydd. Det ligger inte inom utredningens uppdrag att föreslå ändringar i fråga om vilka upplåtelser som har besittningsskydd.

Om den boende bekostar installation, drift och underhåll av laddningspunkten själv kan han eller hon i vissa fall ha svårigheter att tillgodogöra sig den investeringen senare. Det kan i vissa fall medföra att upplåtaren gör vinst på den boendes bekostnad. Den risken föreligger framför allt när parkeringsplatsen är upplåten som lägenhetsarrende eftersom det saknas såväl skyldighet för upplåtaren att lösa in laddningspunkten och normer för hur avgifterna ska beräknas.

Som redan konstaterats förutsätter direktivet att kostnadsansvaret vilar på den som begär att få installera en laddningspunkt. Efter en sammantagen bedömning anser utredningen att detta även är den

ordning som bäst överensstämmer med den systematik och de principer som gäller enligt svenska regelverk. Kostnaderna för installation, drift och underhåll bör därför bäras av den nyttjanderättshavare som begär att få installera en laddningspunkt vid en upplåten parkeringsplats.

5.7.3 Överväganden som rör kostnadsansvar vid installation av laddinfrastruktur i gemensamhetsanläggningar

I detta avsnitt redovisas utredningens överväganden kring hur kostnader för installation, drift och underhåll av laddinfrastruktur bör fördelas när parkeringsplatsen ingår i en gemensamhetsanläggning enligt AL. Utgångspunkten är att artikel 14.8 i direktivet ska genomföras i enlighet med svenska regler och principer, särskilt de som gäller för kostnadsfördelning i gemensamhetsanläggningar. Den bedömning som görs här bygger vidare på utgångspunkten att kostnadsansvaret bör vila på den som begär att få installera en laddningspunkt, och att den ska gälla även i denna kontext.

De deltagande fastigheternas andelstal ska läggas till grund för fördelningen av kostnaderna för en gemensamhetsanläggnings utförande och drift. Andelstalen för utförandet ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta som fastigheten har av anläggningen. Andelstalen för drift ska bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. (15 § AL)

Med utförande avses i sammanhanget främst inköp och installation av en laddningspunkt men även reparationsarbeten som är av sådant slag att de inte kan anses utgöra driftåtgärder eller återinvesteringar som sker på grund av att laddningspunktens tekniska livslängd har passerat. Med drift avses främst kostnader för förbrukad elektricitet, underhåll och reparationer som inte är av sådan omfattning att de är att betrakta som utförandeåtgärder.

Olika andelstalsserier kan beslutas för skilda delar av en gemensamhetsanläggning genom en så kallad sektionsindelning. I förarbetena har det visserligen anförts att sektionsindelning i allmänhet bör undvikas inte minst med hänsyn till de komplikationer i fråga om förvaltningen av anläggningen som kan uppkomma (prop. 1973:160 s. 218). Lantmäteriet har samtidigt anfört att kostnadsansvaret kan fördelas så att en sektion införs för

laddinfrastruktur och att bara de fastigheter vars ägare framställt önskemål om den utrustningen kan bära kostnaderna för anläggningens utförande och drift i den sektionen (Lantmäteriet, Dnr: LM 2021/001459, s. 54).

Reglerna förutsätter alltså att ägarna av deltagande fastigheter ska bekosta nybyggnadsåtgärder genom andelstalen. Reglerna medger samtidigt att kostnadsfördelningen skiljer sig åt mellan olika delar av anläggningen. Utformningen av 15 § AL och möjligheten till sektionsindelning talar för att den som önskar tillgång till en laddningspunkt också ska betala för installation, drift och underhåll av denna.

Det kan möjligen anföras att föreningen eller kollektivet bör förpliktas att bekosta själva investeringen samtidigt som den betalas tillbaka succesivt av den eller de som använder laddinfrastrukturen. Om laddinfrastrukturen ingår i gemensamhetsanläggningen hör den till samtliga deltagande fastigheter och kan därmed tänkas öka värdet av dessa. De fastighetsägare som saknar behov av utrustningen skulle därmed kunna slippa stå kostnader för drift men inte för utförandet. Utredningen anser dock att en sådan ordning skulle stå i strid med att gemensamhetsanläggningen som sådan är inrättad gemensamt för de deltagande fastigheterna, för att tillgodose ändamål som är av stadigvarande betydelse för dem enligt 1 § AL. De rättigheter som följer av artikel 14.8 i direktivet är däremot avsedda att kunna åberopas av en enda enskild gentemot ett större kollektiv av fastighetsägare. Utredningen anser inte att behovet av laddinfrastruktur har blivit så allmänt utbrett att det i sådana situationer kan förknippas med behovet av parkeringsplats.

Så långt talar det befintliga regelverket mot att samfällighetsföreningen eller kollektivet av delägare ska ansvara för att tillhandahålla laddinfrastruktur.

Utredningen kan samtidigt inte se några rättviseskäl som med styrka talar mot en ordning där den boende som installerar laddningspunkten själv ska stå kostnaderna för installation, drift och underhåll av den. Det faktum att vissa av fastigheterna har tilldelats andelstalet noll i en eventuell sektionsindelning medför i och för sig ingen ensamrätt för den som har tilldelats högre andelstal (se NJA 2004 s. 266). Om anläggningen förvaltas av en förening kan den medlem som tilldelats ett högre andelstal däremot vara den enda som har rösträtt vid avgörande av fråga som enbart rör den verksamhets-

gren som sektionen avser (41 § andra stycket och 48 § första stycket SFL). Indirekt måste därför övriga medlemmar i föreningen verka för att andelstalen i en eventuell sektion för laddinfrastruktur förändras, om de vill få inflytande över förvaltningen av den sektionen. Det kan i sin tur ha betydelse för den praktiska möjligheten att använda laddinfrastrukturen. Den generella rätten att nyttja gemensamhetsanläggningen som sådan, som tillkommer samtliga ägare av de deltagande fastigheterna, medför på så sätt ingen obetingad rätt att dra nytta av en medlems kostnadsåtagande. Föreningen ska för övrigt vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa, och i skälig omfattning beakta varje medlems enskilda intresse (19 § SFL). Föreningen är också bunden av den allmänna föreningsrättsliga principen om likabehandling. När en fastighet har tilldelats ett högre andelstal i en sektion som avser laddinfrastruktur torde nu nämnda faktorer kunna bidra till att värdet av laddinfrastrukturen kommer just den fastigheten till godo, även om det i övrigt saknas ett sakrättsligt samband mellan just den fastigheten och laddinfrastrukturen.

Bestämmelserna i AL tillgodoser dessutom att den investering som gjorts av en medlem som installerat en laddningspunkt kan komma övriga medlemmar till godo genom att de höjer sina andelstal i den aktuella sektionen. Det kan ske genom att de ägare som utökar sitt kostnadsansvar, går med på det i en överenskommelse med föreningen och den överenskommelsen sedan godkänns av lantmäterimyndigheten (se 16 § första stycket 4 och andra stycket samt 43 § AL). De medlemmar som får höjda andelstal blir därmed skyldiga att ersätta den medlem som installerat laddningspunkten, för den andel i den sektion som laddningspunkten avser som tillförs dem genom höjningen (se 37 och 39 §§ AL och avsnitt 5.11.9). Bestämmelser om ersättningsskyldighet vid förändring av andelstalen utgör på det sättet en slags motsvarighet till en inlösenskyldighet.

Utredningen bedömer sammanfattningsvis att ett åläggande för föreningen eller kollektivet av fastighetsägare att tillhandahålla laddinfrastruktur inte är förenligt med bestämmelserna om kostnadsfördelning i 15 § AL eller med det ändamål gemensamhetsanläggningar enligt lagen ska tillgodose. Om den enskilda fastighetsägaren själv bekostar installation, drift och underhåll av laddningspunkten torde han eller hon ha förhållandevis goda möjligheter att tillgodogöra sig

den investeringen eller i vart fall förhindra att andra fastighetsägare tillgodogör sig investeringen utan att betala ersättning för det.

Utredningen kan slutligen konstatera att det vore ett större ingrepp i de övriga fastighetsägarnas äganderätt och de regler och principer som kommer till uttryck i AL och SFL, om kollektivet av fastighetsägare skulle åläggas en skyldighet att tillhandahålla laddinfrastruktur än om en sådan skyldighet inte införs.

Vid en sammantagen bedömning anser därför utredningen att kostnaderna för installation, drift och underhåll ska bäras av den fastighetsägare som begär att få installera en laddningspunkt på en gemensamhetsanläggning.

5.8 Allvarliga och berättigade skäl att neka den boende att installera

Utredningens förslag: Den boendes rätt att installera en laddningspunkt ska förutsätta att upplåtaren av parkeringsplatsen eller samfällighetsföreningen inte har allvarliga och berättigade skäl att neka att han eller hon installerar en laddningspunkt.

Skälen för utredningens förslag

En begäran om tillåtelse att installera laddinfrastruktur får enligt direktivet nekas endast om det finns allvarliga och berättigade skäl till detta.

Utredningen konstaterar att en skyldighet för upplåtaren eller samfällighetsföreningen att tillåta installation av laddningspunkt innebär en begränsning av deras äganderätt som måste prövas mot första paragrafen första meningen och andra paragrafen i första tilläggsprotokollet till EKMR, artikel 17.1 tredje meningen i EU:s rättighetsstadga och 2 kap. 15 § RF. Prövningen av om det ska tillåtas måste därför i varje enskilt fall ske genom en proportionalitetsavvägning. Det måste komma till uttryck i lagen att en sådan avvägning ska göras. Det kan ske genom att en av förutsättningarna för att den boende ska ha rätt att installera en laddningspunkt, är att upplåtaren eller samfällighetsföreningen inte har allvarliga och berättigade skäl att neka denne att utföra den åtgärden. Även om den ordalydelsen tar sikte på upplåtaren eller samfällighetsföreningens skäl att neka ska de skälen värderas utifrån den boendes intressen av

att installera en laddningspunkt och det samhälleliga intresset som bär upp en sådan åtgärd. Samtliga omständigheter i det enskilda fallet måste ligga till grund för bedömningen.

Prövningen ska göras i tre steg. Första steget tar sikte på om ingreppet är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet). Andra steget tar sikte på om ingreppet är nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller om ändamålet kan nås genom mindre ingripande alternativ (nödvändighet). Tredje steget tar sikte på om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening). (Se NJA 2018 s. 753 p. 23 och Thomas Bull & Fredrik Sterzel, Studentlitteratur, Regeringsformen en kommentar (5 uppl. 2023) Kapitel 2, Egendomsskydd och allemansrätt).

Utgångspunkten för prövningen bör vara att installation av laddningspunkter kan förväntas tillgodose det angelägna allmänintresset att minska användningen av fossila bränslen och därmed motverka global uppvärmning. Ändamålsenligheten av åtgärden kan i och för sig sättas i fråga om den negativt skulle påverka fastighetsägarens möjligheter att göra andra klimatsäkrande åtgärder. Det ska dock erinras om att det är den boende som ska betala för åtgärden, vilket torde minska risken för en sådan intressekonflikt.

Bedömningen ska vidare ta sikte på om åtgärden är nödvändig för att ge den boende tillgång till laddning av elfordon, eller om det kan uppnås på ett sätt som är mindre ingripande för upplåtaren eller samfällighetsföreningen. I den bedömningen bör det vägas in om den boendes behov av att ladda sitt elfordon nära hemmet kan ordnas på annat sätt än att han eller hon installerar en laddningspunkt för eget bruk.

Upplåtaren eller samfällighetsföreningen kan ha skäl att neka den boendes begäran med hänsyn till kostnader och olägenheter som installationen kan medföra för dem. Vissa kostnader kan komma att belasta dem, trots att det är den boende som ska bekosta installation, drift och underhåll. Kostnaden för den el som förbrukas genom laddningspunkten kan till exempel behöva betalas av fastighetsägaren i första hand, för att sedan regleras gentemot den boende. Det kan påverka likviditet, kostnadsrisk och administrativ börda för upplåtaren eller samfällighetsföreningen.

Om installationen skulle ta en större del av fastigheten i anspråk kan även det utgöra skäl att neka begäran. Detsamma gäller om in-

stallationen skulle strida mot förvaltningsrättslig lagstiftning eller avtal som upplåtaren eller samfällighetsföreningen har med annan än den boende. Utgångspunkten bör vara att omfattningen av de ingrepp som kan drabba andra måste begränsas så mycket som möjligt.

5.9 Tekniska specifikationer beträffande laddningspunkten

Utredningens förslag: Laddningspunkten ska vara förberedd för elmätning och debitering av elkostnad och utrustas med minst de uttag eller anslutningsdon som anges i punkt 1.1–1.2 i bilaga II till Europaparlamentets och rådets Förordning (eu) 2023/1804 av den 13 september 2023 om utbyggnad av infrastruktur för alternativa drivmedel och om upphävande av direktiv 2014/94/EU (AFIR-förordningen).

Laddningspunkten ska installeras på ett fackmässigt sätt av ett sådant elinstallationsföretag eller en sådan elinstallatör som avses i elsäkerhetslagen (2016:732).

Laddningspunkten ska stödja smarta laddningsfunktioner i den mening som avses i artikel 2.65 i AFIR-förordningen.

Skälen för utredningens förslag

5.9.1 Elmätning och tekniska specifikationer avseende anslutningsdon

Tekniska specifikationer för laddningspunkter avsedda för motorfordon anges i punkt 1.1 och 1.2 i bilaga II till AFIR-förordningen. Dessa specifikationer ska tillämpas enligt artikel 21.1 i den förordningen. AFIR-förordningen är direkt tillämplig i medlemsstaterna. Definitionen av begreppet laddningspunkt i EBPD är samtidigt densamma som i AFIR-förordningen.

Det torde innebära att de tekniska specifikationer som anges i bilagan är bindande, även för laddningspunkter som installeras med stöd av den lagstiftning som genomför EBPD. För vissa bestämmelser i förordningar kan det visserligen erfordras att medlemsstaterna antar tillämpningsföreskrifter för att genomföra dessa (dom av den 21

december 2011 i mål C-316/10 Danske Svineproducenter mot Justitsministeriet). Enligt artikel 21.3 och 22 i AFIR-förordningen ska dock kommissionen införa tekniska specifikationer för de områden som förtecknas i bilagan för att möjliggöra fullständig teknisk driftskompatibilitet för laddnings- och tankningsinfrastrukturen när det gäller fysiska anslutningar, kommunikation för datautbyte och tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet för de områdena. När kommissionen gjort det ska den inom viss tid ändra bilaga II genom att uppdatera hänvisningarna till de standarder som avses i de tekniska specifikationer som fastställs i den bilagan.

Mot bakgrund av detta finns en risk för att genomförandeåtgärder som utredningen föreslår skulle kollidera med sådana förändrade specifikationer som kommissionen kan anta. För att helt minimera den risken torde den bästa lösningen vara att de tekniska specifikationerna i lagförslaget hänvisar till punkterna 1.1 och 1.2 i bilaga II till AFIR-förordningen. Utredningen anser dock att ett krav på elmätning och eldebitering därutöver krävs för att den boendes ansvar för driftskostnaderna ska kunna regleras. Liknande krav för laddningspunkter som anges i bilaga II till IFAR-förordningen finns redan i 3 § 4 förordningen om statligt stöd för installation av laddningspunkter för elfordon och i 67 kap. 38 § första stycket 3 inkomstskattelagen. Utredningen förordar därför en sådan lösning även för boendes rätt att installera laddningspunkt.

5.9.2 Krav på fackmässig installation

I samband med de tekniska specifikationerna bör det anges krav på att installationen ska göras av en auktoriserad elektriker enligt elsäkerhetslagen och att installationen görs fackmässigt (jfr 3 § 3 förordningen om statligt stöd för installation av laddningspunkter för elfordon). På så sätt förtydligas att den boende har ett ansvar att tillse detta i förhållande till fastighetsägaren. Om installationen inte görs fackmässigt har den inte gjorts i enlighet med lagen, även om förutsättningarna i övrigt skulle vara uppfyllda och den boende fått erforderligt samtycke eller tillstånd. Fastighetsägaren har då rätt att ingripa, i första hand genom att anmana den boende att återställa parkeringsplatsen. En sådan ingripandemöjlighet följer redan av allmänna prin-

ciper och behöver därför inte särskilt regleras i de föreslagna bestämmelserna.

5.9.3 Smart och dubbelriktad laddning

Enligt artikel 20a.4 i förnybart direktivet (Europaparlamentets och Rådets direktiv (EU) 2023/2413 av den 18 oktober 2023 om ändring av direktiv (EU) 2018/2001, förordning (EU) 2018/1999 och direktiv 98/70/EG vad gäller främjande av energi från förnybara energikällor, och om upphävande av rådets direktiv (EU) 2015/652.) ska medlemsstaterna eller deras utsedda behöriga myndigheter säkerställa att nya och ersatta normala laddningspunkter som inte är tillgängliga för allmänheten och som installerats på deras territorium kan stödja smarta laddningsfunktioner. En normal laddningspunkt avser en laddningspunkt där el kan överföras till ett elfordon med en uteffekt på högst 22 kW (artikel 14.p i förnybart direktivet och artikel 2.37 i AFIR).

Smart laddning innebär att intensiteten på den elektricitet som överförs till batteriet justeras dynamiskt eller i realtid, baserat på information som tas emot genom elektronisk kommunikation (se artikel 2.37 i EPBD, artikel 14m i direktiv 2018/2001 och artikel 2.65 i AFIR)

Fördelarna med hemmanära laddning torde maximeras om laddningspunkterna stödjer smart laddning (se beaktandesatserna 49 och 52 till EBPD). I beaktandesatserna till AFIR anges att det ökade antalet elfordon kommer att kräva att laddningen optimeras och styrs på ett sätt som inte orsakar överbelastning och som drar full nytta av tillgången på förnybar el och låga elpriser i systemet. Särskilt smart laddning kan underlätta ytterligare integrering av elfordon i elsystemet, eftersom den möjliggör efterfrågeflexibilitet genom aggregering (se beaktandesats 30).

När en boende installerar en laddningspunkt, enligt de bestämmelser utredningen föreslår, har han eller hon ett eget incitament att välja en laddningspunkt som klarar smart laddning. Han eller hon ska själv stå kostnaderna för elförbrukningen i laddningspunkten (se avsnitt 5.7, 5.10.4 och 5.11.1). Han eller hon har därför anledning att ladda när elpriset är som lägst, vilket bäst möjliggörs genom smart laddning.

Smart laddning medför också fördelar i elnätsanvändningen, särskilt i situationer när så kallade effekttariffer gäller för användningen. Sådana tariffer innebär att kostnaden för eldistribution påverkas av den högsta effekt som tas ut ur elnätet vid ett och samma tillfälle. Tariffer medför att kostnaderna blir extra höga när effektuttaget är särskilt högt vid ett och samma tillfälle. Genom att fördela laddningen över tid när effektuttaget är lägre har den boende således möjlighet att begränsa sina kostnader och därmed anledning att ladda när uttaget från el-abonnemanget är som lägst.

Sammantaget gör smart laddning det möjligt att fördela uttaget av elektricitet jämnt över tid så att det inte uppstår sådana effekttoppar. Det medför också att ett högre eluttag över tid kan möjliggöras utan att elcentralens huvudsäkring behöver bytas ut, dvs. ”säkras upp”. Fördelarna av att elfordonet laddas på ett sätt som inte orsakar effekttoppar kommer på så sätt även upplåtaren till godo, inte minst då det kan vara svårt att beräkna hur så kallade effekttariffer ska fördelas på de olika personer som använt den elektricitet som orsakat effekttoppen.

Enkom mot denna bakgrund anser utredningen att det finns skäl för att låta smart laddning utgöra standard när laddningspunkter installeras enligt de föreslagna reglerna. Därtill innehåller EU-rätten flera bestämmelser som förstärker behovet av att laddningspunkter ska vara tekniskt framtidssäkrade.

Enligt artikel 20a.4 i förnybart direktivet ska medlemsstaterna eller deras utsedda behöriga myndigheter dessutom säkerställa att nya och ersatta normala laddningspunkter som inte är tillgängliga för allmänheten och som installerats på deras territorium kan stödja dubbelriktade laddningsfunktioner i enlighet med kraven i artikel 15.3 och 15.4 i AFIR. Med dubbelriktad laddning avses en smart laddningsfunktion där elflödets riktning kan vändas, så att det går från batteriet till den laddningspunkt som batteriet är anslutet till (artikel 14.o förnybart direktivet, artikel 2.38 i EPBD och artikel 2.11 i AFIR).

Enligt beaktandesatserna till EPBD bör dubbelriktad laddning göras tillgänglig i situationer där det skulle bidra till att ytterligare öka spridningen av förnybar el för elfordonsparker inom transportsektorn och i elsystemet i allmänhet (beaktandesats nr 52). Enligt artikel 15.3 och 15.4 i AFIR ska medlemsstaterna följa upp hur laddningspunkter kan användas för att stödja elsystemet. Medlemsstaterna ska bland annat bedöma om utbyggnaden och driften av laddningspunkter

skulle kunna göra det möjligt för elfordon att ytterligare bidra till energisystemets flexibilitet (artikel 15.3) samt hur dubbelriktad laddning kan bidra till minskade kostnader på användar- och systemnivå och till en ökning av andelen förnybar el i elsystemet (artikel 15.4).

I augusti 2024 kom Energimarknadsinspektionen med en rapport, EI 2024:08 (Förutsättningar för elfordon att bidra till elsystemets flexibilitet och hur dubbelriktad laddning kan bidra till minskade kostnader. Bedömningar enligt artikel 15.3 och 15.4 i AFIR). I september 2024 redovisade EI den första bedömningen om hur laddningsinfrastruktur kan bidra med flexibilitet i elsystemet. I rapporten konstaterar EI att ett antal förutsättningar behöver vara uppfyllda för att elfordon ska kunna bidra med flexibilitet genom laddningsinfrastrukturen, bland annat att elfordonsanvändare behöver ha förmåga och vilja att ladda flexibelt (Energimarknadsinspektionen (2024 B) s. 63 f.).

Den utpekade kategorin av personer som har rätt att installera en laddningspunkt enligt artikel 14.8 i EPBD är privatpersoner som inte kan förväntas ha den kunskap som krävs för att bidra till elsystemet genom dubbelriktad laddning. Utredningen föreslår därför inte något krav i fråga om dubbelriktad laddning.

Utredningen bedömer sammantaget att krav på smart laddning harmoniserar med både hushållsekonomiska och systemeffektiva mål samt unionsrättens inriktning mot framtidssäkra och integrerade lösningar för laddinfrastruktur. Utredningen anser dock inte att krav på att laddningspunkten ska stödja dubbelriktad laddning bör införas inom ramen för den rätt att installera laddningspunkt som föreslås här, eftersom det går utöver direktivets krav och skulle innebära merkostnader för den boende.

5.10 Lagtekniska överväganden avseende lägenhetsarrenden, hyresrätt och bostadsrätt

5.10.1 Bilparkeringsplatsen ska ligga i närheten av det hus som bostadslägenheten ligger i

Utredningens förslag: När den boende bor i en bostadslägenhet måste bilparkeringsplatsen ligga i närheten av det hus som bostadslägenheten ligger i.

Skälen för utredningens förslag

Utredningen har i avsnitt 4.2.3.3 kommit fram till att bilparkeringsplatsen inte behöver ligga i en bostadsbyggnad.

Frågan är då om parkeringsplatsens förhållande till huset bör avgränsas på något annat sätt. Parkeringsplatsen ska vara upplåten av samma hyresvärd eller delägarförening som upplåtit bostad i byggnaden. Det kan därför antas att parkeringsplatsen och byggnaden många gånger kommer ha både funktionellt och geografiskt samband med varandra. Så måste dock inte alltid vara fallet. Det är exempelvis praktiskt möjligt att en hyresvärd äger flera fastigheter i olika delar av landet, och kan då upplåta en parkeringsplats till en hyresgäst på en fastighet som inte har ett geografiskt eller funktionellt samband med bostadshuset. Även om sådana upplåtelser inte kan antas förekomma i någon större utsträckning anser utredningen att tillhörigheten bör komma till uttryck genom att parkeringsplatsen ska finnas i närheten av bostadshuset. Det närhetskravet behöver däremot inte definieras ytterligare.

5.10.2 Bostadshyresgäster som är undantagna från besittningsskyddet

Utredningens förslag: Bostadshyresgäster som undantagits från besittningsskyddet enligt 45 § hyreslagen ska undantas från rätten att begära installation av laddningspunkt.

Skälen för utredningens förslag

Vid genomförande av artikel 14.8 i direktivet ska hänsyn tas till systematik, särdrag och tvingande bestämmelser i de regelverk som berörs, utifrån vad utredningen har kommit fram till i avsnitt 4.1.4.

Det finns alltså utrymme för att göra undantag från de bestämmelser som direktivet genomförs genom, om undantagen principiellt går att härleda till den befintliga lagstiftningen.

Det direkta besittningsskydd som tillkommer bostadshyresgäster enligt hyreslagen utgör undantag från vissa allmänna principer om avtalstid som gäller inom civilrätten. Av dessa principer följer att avtal träffade för bestämd tid upphör att gälla vid utgången av den avtalade tiden och att avtal träffade för obestämd tid kan bringas att upphöra genom uppsägning, i förekommande fall med iakttagande av uppsäg-

ningstid. För bostadshyresgästers del har denna huvudprincip genombrutits av sociala skäl (se Leif Holmkvist, m.fl., Hyreslagen En kommentar, Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter, JUNO-version:13B). Huvudregeln är därför att en bostadshyresgäst har rätt till förlängning av hyresavtalet, när hyresvärden säger upp avtalet eller anmodar hyresgästen att flytta (46 §). Det finns samtidigt undantag för situationer när hyresgästen generellt är undantagen från detta direkta besittningsskydd, främst med avseende på objektet för upplåtelsen (se 45 § hyreslagen). Den bestämmelsen omfattar också den situationen att hyresvärden har sagt upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad och att parterna med bindande verkan har kunnat avtala bort besittningsskyddet enligt 45 a § (se 45 § första stycket 4 och 5). I 46 § anges också undantag för när en hyresgäst inte har rätt till förlängning av hyresavtalet trots att han eller hon i och för sig har besittningsskydd. De situationer som omfattas av den bestämmelsen har främst avseende på förhållanden som inträffat under själva hyrestiden.

Undantagen i 45 § första stycket 1 och 2 avser olika former av kortvariga upplåtelser där parterna normalt är inställda på att uthyrningen är tillfällig och faktiskt ska upphöra eller där det annars ter sig mindre angeläget med besittningsskydd (se Leif Holmkvist, m.fl., Hyreslagen En kommentar, 45 §, första stycket 1, JUNO-version:13B och Bertil Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, avsnitt 4.1, JUNO-version 10). Undantaget i första punkten avser dessutom andrahandshyra, vilket ändå är uteslutet på grund av kravet på hyresvärdens rådighet (se avsnitt 4.2.2.3). Undantaget i 45 § första stycket 3 avser hyresförhållanden där lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad. För sådana fall har hyresvärdens eget intresse tagit över (Bertil Bengtsson m.fl., Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, avsnitt 4.1, JUNO-version 10).

Utredningen anser att undantagen i 45 § första stycket 1 till 3 är lämpliga att införa även för rätten att installera en laddningspunkt. I samtliga fall handlar det om uthyrning som typiskt sett sker utanför näringsverksamhet och där hyresvärdens rent personliga intressen därför kan kräva större hänsyn än annars.

När det gäller undantaget i 45 § första stycket 4, för när hyresrätten är förverkad, kan det framstå som överflödigt att ta med ett motsvarande undantag i den nya lagstiftningen. Detta eftersom direktivet redan medger att fastighetsägare får neka en begäran om det finns

allvarliga och berättigade skäl för det. Det framstår som osannolikt att en sådan prövning skulle leda till att en hyresgäst, vars hyresrätt är förverkad, skulle beviljas rätt att installera en laddningspunkt. Ett undantag för den situationen kan dock lämpligen vara med på grund av tydlighetsskäl. När det gäller undantaget i 45 § första stycket 5, för situationer där parterna med bindande verkan har kunnat avtala bort besittningsskyddet, vore det inkonsekvent att i den situationen låta en hyresgäst kräva att få installera en laddningspunkt. Utredningen anser därför att samtliga undantag i 45 § första stycket hyreslagen ska gälla även för rätten att installera laddningspunkt.

Utredningen anser inte att det är lika angeläget att undanta de situationer som anges i 46 §, eftersom de tar sikte på omständigheter som inträffat under hyrestiden och då det vid tillämpning av de undantagen i stor utsträckning måste göras en avvägning mellan parternas intressen. Att avgränsa rätten att installera laddningspunkt på det sättet skulle försvåra tillämpningen i onödan, särskilt då rätten att installera laddningspunkt i sig ska göras föremål för en avvägning utifrån kravet på att fastighetsägaren ska ha allvarliga och berättigade skäl att neka hyresgästens begäran.

5.10.3 En rätt att på egen bekostnad installera laddningspunkt som förblir lös egendom

Utredningens förslag: Den boende ska ges rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk. När laddningspunkten installerats förblir den lös egendom.

Skälen för utredningens bedömning

Direktivets ordalydelse talar för att det är den boende (delägaren eller hyresgästen) som ska installera laddningspunkten. Utredningen anser i och för sig att ordalydelsen i sig inte bör uppfattas så att den utesluter andra lösningar. Det övergripande syftet att tillgängliggöra hemmanära laddning av elfordon skulle också uppnås om åtgärden utfördes av upplåtaren.

Utredningen har dock i avsnitt 5.7 gjort bedömningen att kostnaderna för installation, drift och underhåll ska bäras av den som begär att få installera en laddningspunkt, dvs. den boende. Det kostnadsansvaret kan till stor del säkerställas genom att det är den boende som

ska installera laddningspunkten. Kostnaderna för installation kommer då naturligt att belasta honom eller henne. Att installationen sker på den boendes egen bekostnad bör samtidigt förtydligas. Detsamma gäller kostnaderna för underhåll, eftersom laddningspunkten förblir lös egendom när den installerats av annan än fastighetsägaren (se 2 kap. 4 § JB).

Vad gäller kostnaderna för drift så är elkostnaden av särskild betydelse. Elleverantören debiterar antingen fastighetsägaren eller den boende, beroende på vem av dem som innehar el-abonnemanget för laddningspunkten (se avsnitt 5.6). Kostnadsansvaret i förhållande till elleverantör och nätföretag är inte kopplat till vem som äger laddningspunkten. Laddningspunktens status som fast eller lös egendom är därför inte av avgörande betydelse i det hänseendet.

Att laddningspunkten förblir lös egendom kan föranleda vissa svårigheter i förvaltningen av en fastighet. Det kan också avhålla boende från att investera i egendom som de kan ha begränsade möjligheter att tillgodogöra sig värdet av vid en eventuell flytt (se utredningens överväganden under avsnitt 5.7). Alternativet, att låta egendomen utgöra fast egendom skulle å andra sidan medföra att fastighetsägaren omedelbart drog nytta av den åtgärd som den boende har bekostat. Det skulle kunna utgöra en ännu större nackdel för den boende jämfört med om han eller hon behåller ägandet av laddningspunkten och därmed får en chans att tillgodogöra sig en del av värdet genom att överlåta den till upplåtaren eller till annan nyttjanderättshavare i samband med flytt. Att påtvinga upplåtaren en inlösenskyldighet skulle däremot stå i strid med bedömningen att den boende ska ansvara för kostnaderna.

När parkeringsplatsen är upplåten med lägenhetsarrende eller lokalhyra saknar den boende direkt besittningsskydd. Om laddningspunkten blev fast egendom skulle den boendes besittningsskydd till den rimligen inte vara starkare än till parkeringen. Även det talar emot att göra laddningspunkten till fast egendom.

Utredningen föreslår därför att den boende ska ges rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk. Att ett sådant förfarande medför att laddningspunkten förblir lös egendom följer av 2 kap. 4 § JB i sin befintliga lydelse.

5.10.4 Den boendes ansvar för driftskostnader och underhåll

Utredningens förslag: Den boende ska åta sig att tillse nödvändigt underhåll och stå alla kostnader för drift av laddningspunkten. Vad gäller de kostnader avseende driften av laddningspunkten som hänför sig till administration i upplåtarens verksamhet ska den boende inte behöva betala mer än en skälig fast avgift. Storleken på den avgiften ska fastställas när samtycket eller tillståndet till installation meddelas.

Skälen för utredningens förslag

Utredningen har i avsnitt 5.7 redovisat bedömningen att kostnaderna för installation, drift och underhåll ska bäras av den som begär att få installera en laddningspunkt, dvs. den boende.

Utredningen har i avsnitt 5.10.3 redovisat förslaget att den boende ska ges rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, och att det av detta följer att laddningspunkten förblir lös egendom även efter att den har installerats.

Den boendes kostnadsansvar för underhåll säkerställs på så sätt att det är han eller hon som i egenskap av ägare har det primära intresset av att underhåll sker. När den boende äger laddningspunkten är han eller hon att anse som innehavare av denna enligt elsäkerhetslagen (2016:732). En laddningspunkt är en starkströmsanläggning enligt 2 och 3 §§ i den lagen. Innehav av en starkströmsanläggning är förknippat med en rad förpliktelser, bland annat avseende kontroll över att anläggningen ger betryggande säkerhet mot personskada och sakskada (6 § 1 p. ESL).

Om anläggningen behöver åtgärdas för att den ska ge betryggande säkerhet, har innehavaren ett ansvar att tillse att så sker (jfr. Elsäkerhetsverkets föreskrifter ELSÄK-FS 2022:3). Elsäkerhetsverket utövar tillsyn över att detta efterlevs och får bland annat vid vite meddela de förelägganden som behövs för att de föreskrifter som omfattas av tillsynen ska följas och, om ett föreläggande inte följs, besluta om rättelse på bekostnad av den föreläggandet riktats mot (36, 41 och 42 §§ ESL och 39 § Elsäkerhetsförordningen [2017:218]).

Även om den boende blir part i Elsäkerhetsverkets tillsyn så har ändå fastighetsägaren ett intresse att själv kunna ingripa om den boende försummar sitt underhållsansvar, eftersom det kan utgöra fara för fastighetsägarens egendom och för andra nyttjanderättshavare.

Utredningen kan konstatera att en vård- eller underhållsplikt avseende objektet för upplåtelsen inte är tillämpligt på laddningspunkten, eftersom den ägs av den boende. Det kan därför inte heller bli fråga om att förverka nyttjanderätten på grund av vanvård av laddningspunkten (jfr. 8 kap. 23 § första stycket 2 JB, 45 § första stycket 9 hyreslagen och 7 kap. 18 § 5 BRL). Utredningen förordar därför att den boendes underhållsansvar för laddningspunkten ska komma till uttryck i lagen. På det sättet framgår det att den boende ansvarar även i förhållande till fastighetsägaren.

När det gäller kostnadsansvaret för drift av laddningspunkten så är kostnaden för elförbrukningen av centralt intresse. Såsom systemet med elhandel och elnät är utformat får en elleverantör ingå avtal om leverans av el i en uttagspunkt, enbart med den elanvändare som enligt avtal med det berörda nätföretaget har rätt att ta ut el i den uttagspunkten (9 kap. 1 § ellagen). För att den boende ska kunna betala för leveransen av el (och tillkommande rörlig nätavgift) till en laddningspunkt, direkt till elleverantören, måste han eller hon därmed ha vad som i dagligt tal kallas för ett el-abonnemang avseende en tillgänglig uttagspunkt. Utredningen anser att lagen skulle få ett för inskränkt tillämpningsområde om rätten att installera laddningspunkt begränsade sig till sådana situationer. Lagen måste även omfatta sådan installation som kräver anslutning till en uttagspunkt som fastighetsägaren innehar el-abonnemang för. När det skett måste fastighetsägaren primärt stå elkostnaderna i förhållande till elleverantören och nätägaren. Den boende måste då fullgöra sitt kostnadsansvar gentemot fastighetsägaren. Även detta bör komma till uttryck i lagen.

Vid sidan av kostnader för elförbrukning kan fastighetsägaren också drabbas av administrativa merkostnader med anledning av laddningspunkten. Fastighetsägaren står för distributionen av el. Sådana merkostnader är också att hänföra till driften. En bostadsrättsförening eller hyresvärd kan drabbas av kostnader med anledning av debitering av elektricitet. En bostadsrättsförening eller hyresvärd torde dessutom bli skyldig att betala mervärdesskatt när den levererar el till en laddningspunkt och debiterar det efter individuell mätning (se HFD 2019 ref 54).

Dessa merkostnader bör också i princip omfattas av den boendes kostnadsansvar. Det kan dock föreligga svårigheter att beräkna sådana kostnader individuellt. Fastighetsägare kan beställa uppdrag från externa aktörer som tillser debitering och momsredovisning. Det kan

hända att sådana tjänster redan har anlitats oberoende av den boendes laddningspunkt men att behovet av tjänsten ökar och därmed även kostnaderna. Det är viktigt att den boende inte får bära en oproportionerligt stor del av sådana kostnader och att upplåteran har anledning att begränsa kostnaderna i den boendes intresse. Utredningen föreslår därför att den boendes ansvar avseende dessa administrativa merkostnader ska begränsas till en skälig avgift fast avgift som fastställs redan när samtycket eller tillståndet till installation meddelas.

Utredningen har i sitt förslag uppmärksammat två typer av driftskostnader, kostnader för elektricitet och administrativa merkostnader. Det kan tänkas uppkomma driftkostnader som inte går att sortera under dessa två kategorier. Den boendes kostnadsansvar bör omfatta även sådana kostnader.

5.10.5 Den boende ska skriftligen begära samtycke till installationen

Utredningens förslag: En boende som vill installera en laddningspunkt ska skriftligen begära detta till den som upplåtit parkeringsplatsen.

När parkeringsplatsen är upplåten med bostadsrätt och när en bostadsrättsförening har upplåtit parkeringsplats genom lägenhetsarrende eller hyreslokal, ska begäran riktas till styrelsen.

Skälen för utredningens förslag

Det är viktigt att den boendes begäran är så fullständig att upplåtaren kan ta ställning till den. Ett skriftlighetskrav bör därför gälla för begäran. Ju bättre underlag upplåtaren har för sitt beslut, desto mer benägna torde parterna vara att komma överens utan att saken behöver prövas rättsligt. Om parterna inte kommer överens kan begäran bifogas den boendes ansökan i rättsprocessen. Om upplåtaren godtar den boendes begäran, eller om parterna kommer överens om installation efter förhandlingar, ska upplåtaren ge skriftligt samtycke enligt utredningens förslag i avsnitt 5.10.6. Det samtycket ska bli ett villkor i upplåtelsen av bilparkeringsplats enligt utredningens förslag i avsnitt 5.10.9.

Lämpligast är det om den boende bifogar en offert från en auktoriserad installatör, som både visar vilken laddningspunkt arrendatorn

har tänkt installera och vilka områden och utrymmen som installationen behöver ta i anspråk. På så sätt kan begäran användas som underlag till upplåtarens samtycke, eller hänvisas till. Utredningen ser dock inte skäl att föra in detta i lagtexten.

När parkeringsplatsen är upplåten med bostadsrätt och när en bostadsrättsförening har upplåtit parkeringsplats genom lägenhetsarrende eller hyreslokal, har begäran om installation av laddningspunkt vissa likheter med styrelsens prövning av tillstånd för en bostadsrättshavare att utföra åtgärder i den egna lägenheten enligt 7 kap. 7 § bostadsrättslagen. I 9 kap. 15 § andra stycket BRL, som tar upp stämmans behörighet att fatta beslut i frågor som rör väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark, erinras det om bland annat bestämmelsen i 7 kap. 7 §. Innebörden av dessa bestämmelser är att stämman inte behöver besluta om frågor som rör sådana förändringar i lägenheten utan att det räcker med tillstånd från styrelsen (prop. 1990/91:92 s. 98, se även Bob Nilsson Hjorth & Ingrid Uggla, Bostadsrättslagen En kommentar, Norstedts (JUNO: 7) 9:15:01). Det går i linje med att föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ, med rätt att bland annat bestämma att styrelsen endast med stämmans godkännande får vidta vissa angivna åtgärder. Det får dock inte gå så långt att styrelsen förlorar sin ställning som ansvarigt förvaltningsorgan (se prop. 1975:103 s. 236 och Anders Mallmén m.fl., Lagen om ekonomiska föreningar En kommentar, Norstedts (JUNO: 6) 7:4:7)

En ordning motsvarande den som gäller för 7 kap. 7 § BRL bör gälla för en bostadsrättshavares installation av laddningspunkt på parkeringsplats som föreningen har upplåtit med bostadsrätt, lägenhetsarrende eller lokalhyresrätt. Även om de två sistnämnda upplåtelsetyperna inte regleras i bostadsrättslagen är det naturligt att reglera frågan om styrelsens behörighet även i de frågorna, i ett tillägg till 9 kap. 15 § andra stycket. Innebörden blir alltså att bostadsrättshavarens begäran om samtycke till att installera laddningspunkt alltid kan riktas till styrelsen, som då ska pröva begäran.

5.10.6 Upplåtaren ska ge skriftligt samtycke till installationen

Utredningens förslag: Om upplåtaren godtar den boendes begäran eller om parterna kommer överens om villkoren för installation

av laddningspunkt, ska upplåtaren ge skriftligt samtycke till åtgärden. Av samtycket ska det framgå vilket utrymme som installationen får ta i anspråk samt den fasta kostnad som den boende ska betala med anledning av eventuella administrativa merkostnader.

Skälen för utredningens förslag

Installation av laddningspunkt kan föranleda ingrepp i utrymmen som inte ingår i den boendes upplåtelse av bilparkeringsplats. Det finns en risk för oklarheter kring vilket utrymme som den boende får ta i anspråk, om inte det framgår skriftligt i samtycket från upplåtaren. Risk för liknande oklarheter har uppmärksammats i fråga om bostadsrättsupplåtelser, främst i fråga om de omfattar mark och andra ytor som t.ex. takterrasser (prop. 2021/22:171 s. 55). Därför har det i bostadsrättslagen införts krav på att inte bara lägenheten ska anges i upplåtelseavtalet, utan även eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser (se 4 kap. 5 andra stycket 2 § BRL). Utredningen förordar en liknande lösning för samtycket att installera laddningspunkt. Att samtycket ges skriftligt har också fördelen att bevisning säkras beträffande övriga åtaganden som följer med detta, exempelvis den boendes åtagande att stå för kostnader.

Det finns i och för sig inget absolut skriftlighetskrav för samtliga former av upplåtelse av parkeringsplats. Ett avtal om lägenhetsarrende ska upprättas skriftligen, om inte annat överenskommes (8 kap. 3 § andra stycket JB). Ett hyresavtal ska upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det (2 § första stycket hyreslagen). Det är bara för bostadsrätter som ett formkrav gäller enligt 4 kap. 5 § BRL, som berörts ovan. Det kan därför hävdas att ett skriftlighetskrav beträffande samtycke till installation av laddningspunkt skulle vara inkonsekvent eftersom samtycket integreras som villkor i den underliggande parkeringsupplåtelsen enligt utredningens förslag i avsnitt 5.10.9. Utredningen anser att skälen för ett skriftlighetskrav beträffande samtycket överväger dessa nackdelar.

I likhet med vad som gäller enligt 4 kap. 5 § andra stycket 2 BRL anser utredningen att det inte behöver införas något absolut krav på hur det upplåtna utrymmet ska beskrivas i samtycket. Det kan åskådliggöras med en ritning eller skiss, om det är lämpligt (jfr prop. 2021/22:171 s. 87). Om den boende grundat sin begäran på en offert från en installatör, en beskrivning av hur installationen ska genomföras och en eventuell ritning eller skiss över de utrymmen som ska

tas i anspråk kan upplåtaren bilägga det underlaget när samtycket ges (jfr avsnitt 5.10.6). Utrymmet kan också beskrivas på annat sätt så länge det anges tillräckligt tydligt.

Ett skriftlighetskrav för nämndernas tillståndsgivning behöver inte införas då det redan följer av befintliga regler (21 § LAH). Behovet av klarhet i vad tillståndet avser kan behöva tillgodoses genom materiell processledning. Det är viktigt att innebörden av den boendes begäran står klar för båda parter. Det är också viktigt att upplåtarens inställning klargörs (se 12 § LAH). Det kan tänkas att upplåtaren går med på installationen under förutsättning att den tar ett visst annat utrymme i anspråk i stället för det utrymme som den boende har begärt. Den boende kan då justera sin begäran i enlighet med detta, med följd att begäran kan medges av upplåtaren. Nämnden ska då grunda sitt beslut på medgivandet. Det kan också tänkas att en boende framställer en medgiven begäran i andrahand. Kravet på konkretion i nämndernas tillståndsbeslut bör ställas minst lika högt som för ett skriftligt samtycke från upplåtaren.

I samtycket från upplåtaren ska det även anges sådana eventuella administrativa merkostnader som den boende ska stå för enligt utredningens förslag i avsnitt 5.10.6.

5.10.7 Hyres- eller arrendenämndens prövning

Utredningens förslag: Om den som upplåtit parkeringsplatsen har nekat begäran, om parterna inte har kommit överens om villkoren för installationen eller om den som upplåtit parkeringsplatsen inte har besvarat begäran inom tre månader från det att den lämnades, kan den boende begära att arrendenämnden eller hyresnämnden ger tillstånd till åtgärden.

Prövning av installation av laddningspunkt vid parkeringsplats upplåten som lägenhetsarrende ska läggas till de ärenden som arrendenämnden har till uppgift att pröva enligt 1 § lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Beslut i sådana ärenden ska få överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns enligt 8 kap. 31 § jordabalken.

Prövning av installation av laddningspunkt vid parkeringsplats upplåten inom samma avtal som en bostadslägenhet eller som en lokal enligt hyreslagen, som en del av en bostadslägenhet eller en

lokal enligt bostadsrättslagen eller på parkerings på allmänna ytor enligt bostadsrättslagen, ska läggas till de ärenden som hyresnämnden har till uppgift att pröva enligt 4 § lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder. Beslut i sådana ärenden ska få överklagas till Svea hovrätt enligt 70 § hyreslagen och 11 kap. 3 § bostadsrättslagen.

Skälen för utredningens förslag

Det är viktigt att det finns ändamålsenliga regler för prövning av den boendes begäran när upplåtaren nekar denna eller förhåller sig passiv. Förhandsprövning är att föredra framför att fastighetsägaren begär rättelse i efterhand (jfr. prop. 2021/22:171 s. 71 ff. som rör 7 kap. 7 § BRL).

Förfarandet enligt lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (LAH) har många fördelar framför ett förfarande i allmän domstol. Förfarandet är i regel snabbare och billigare. I första instansen står parterna sina egna rättegångskostnader förutom i vissa fall av försumlig processföring (19 c § LAH). Nämnden ska i regel bestå av en ordförande och två icke lagfarna ledamöter med erfarenhet av arrende- eller hyresfrågor (2 och 5 §§ LAH). De två icke lagfarna ledamöternas kunskaper kan vara av värde för prövningen.

Lagen skiljer mellan hyresnämnd och arrendenämnd. I stor utsträckning gäller i och för sig samma regler men vissa skillnader finns. Sammansättningsreglerna ställer olika krav på erfarenhet för de två icke lagfarna ledamöterna. I arrendenämnden ska den ena ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden, såsom ägare av en jordbruksfastighet eller på liknande sätt. Den andra ska vara jordbruksarrendator eller, när ärendet gäller bostadsarrende, bostadsarrendator (2 § första stycket LAH). I hyresnämnderna ska, såvitt nu är av intresse, den ena vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastigheter. Den andra ska vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden.

Överklaganderegelerna skiljer sig också åt mellan arrendenämnden och hyresnämnden. Arrendenämndens beslut överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns. Vad gäller beslut i saken följer det av 8 kap. 31 § JB. Vad gäller beslut i processuella frågor följer det av 23 a § andra och tredje stycket LAH. I hovrätten handläggs ärendet enligt de regler i lagen (1996:242) om domstolsärenden (ärendelagen) som gäller vid överklagande av en tingsrätts

beslut (8 kap. 31 a § JB och 23 a § tredje stycket LAH). För att hovrätten ska pröva arrendenämndens beslut krävs prövningstillstånd (se 39 § andra stycket i ärendelagen). Hovrättens beslut kan överklagas till Högsta domstolen (40 § ärendelagen). Hyresnämndens beslut överklagas till Svea hovrätt. Vad gäller beslut i saken följer det av 70 och 71 §§ hyreslagen. Vad gäller beslut i processuella frågor följer det av 23 § tredje stycket LAH. I hovrätten handläggs målet enligt lag (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (se 1 § i den lagen). Prövningstillstånd krävs inte för överklagande av hyresnämndens beslut (2 § lag [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt). Hyresnämndens beslut får inte överklagas (10 § i den lagen).

Ärenden som rör installation av laddningspunkt torde vara tämligen likartade i många praktiska och tekniska avseenden oavsett om parkeringsplatsen är upplåten som arrende eller inom samma avtal som en bostadslägenhet, eller som lokal. Handläggningen kommer dock skilja sig åt mellan dessa olika upplåtelsearrangemang, om arrendenämnden handlägger den förstnämnda kategorin av frågor och hyresnämnden handlägger den sistnämnda. JB, BRL och LAH bygger samtidigt undantagslöst på uppdelningen att frågor som regleras i arrendelagstiftningen hanteras av arrendenämnden och frågor som regleras i hyres- och bostadsrättslagstiftningen hanteras i hyresnämnden (se 1 och 4 §§ LAH). Det är därför i enlighet med lagens systematik att dela upp handläggningsreglerna på det sättet.

Bestämmelserna bör utformas på så sätt att den främjar frivilliga överenskommelser. Utredningen förordar därför en tidsfrist liknande den som gäller vid begäran om förändrade hyresvillkor enligt 54 § hyreslagen. När en part skriftligen har meddelat den andra parten att han eller hon vill att villkoren ska ändras, har han eller hon rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren så snart en månad gått från det att meddelandet skickades till motparten. Den bestämmelsen om ansökan till hyresnämnden ska främja uppgörelser mellan parterna. För att ansökan ska kunna göras till hyresnämnden är det dock inte nödvändigt att någon form av förhandling har ägt rum (se prop. 1983/84:137 s. 134).

Utredningen förordar en liknande lösning när den boende har begärt att få installera laddningspunkt. Tidsfristen bör dock vara längre än en månad. Utredningen föreslår tre månader. Under tiden har parterna möjlighet att förhandla i frågan. Det finns ingenting

som förhindrar upplåtaren från att ställa motkrav eller villkor för att installationen ska få ske. Det finns inte heller något som förhindrar honom eller henne från att erbjuda en helt annan parkeringslösning eller erbjuda den boende en möjlighet att ladda elfordonet på annat sätt än genom en laddningspunkt för eget bruk (se avsnitt 5.8 om upplåtarens skäl att neka den boendes begäran).

Avgörande för den boendes rätt att ansöka om tillstånd hos hyres- eller arrendenämnden, bör vara att den som upplåtit parkeringsplatsen har nekat begäran, att parterna inte har kommit överens om villkoren för installationen eller att den som upplåtit parkeringsplatsen inte har besvarat begäran inom tre månader från det att den lämnades. Av en sådan konstruktion framgår även indirekt att en ansökan som lämnats till hyres- eller arrendenämnden innan tidsfristen har löpt ut ska avvisas.

5.10.8 Hyresnämnden eller arrendenämnden kan förena ett tillstånd med villkor

Utredningens förslag: Arrendenämnden eller hyresnämnden kan förena ett tillstånd att installera en laddningspunkt med villkor.

Skälen för utredningens förslag

I flera bestämmelser som rör arrende- eller hyresnämndens prövning av olika tillståndsfrågor har nämnden möjlighet att förena ett tillstånd med villkor. Utredningen förordar att arrende- eller hyresnämnden ska ha samma möjlighet beträffande frågan om rätt att installera laddningspunkt. Villkoren ska inte avse de grundläggande förutsättningarna som måste vara uppfyllda för att den boende ska beviljas tillståndet. Att den boende ska bekosta installationen exempelvis, gäller utan att tillståndet förenas med sådant villkor. De tekniska specifikationerna för laddningspunkten och de utrymmen som laddningspunkten ska ta i anspråk ska inte heller göras föremål för särskilda villkor. De är i stället kännetecknande för vad tillståndet avser. Om upplåtaren vill ställa motkrav i dessa frågor kan nämnden behöva klarlägga huruvida den boende vill justera sin begäran i enlighet med detta.

Villkor kan däremot användas för att ålägga den boende att ställa säkerhet för sitt kostnadsåtagande. Om den boende motsätter sig det villkoret måste nämnden pröva om tillståndet kan beviljas utan det, dvs. om upplåtaren har allvarliga och berättigade skäl att neka för det fall villkoret inte ställs upp. Gränsen för hur omfattande villkor den boende behöver underkastas prövas alltså inom ramen för den allmänna proportionalitetsavvägningen.

Nämnden bör också kunna ställa villkor som inte är avgörande för prövningen av den boendes begäran, under förutsättning att parterna är överens om det. Det kan tänkas att parterna har ett ömsesidigt intresse av att reglera vissa frågor, trots att tillståndsfrågan som sådan är tvistig. Det kan röra sig om att parkeringsplatsen ska bli upplåten på viss tid i stället för obestämd tid. En sådan förändring kan göra rättsförhållandet mer förutsebart och den boende får trygghet i sin investering.

Parterna kan vilja avtala om framtida inlösen när den boende flyttar. Det boende har då en skyldighet att erbjuda upplåtaren laddningspunkten till inlösen om parkeringsplatsen är upplåten som lägenhetsarrende (8 kap. 21 § JB). Det finns dock inga bestämmelser som anger hur sådan egendom ska värderas. Det kan parterna avtala om, eventuellt med en avräkning. På så sätt slipper den boende återställa parkeringsplatsen vid upplåtelsetidens slut och upplåtaren kan då tillgodogöra sig utrustningen och välja att själv upplåta den utrustningen till nästa nyttjanderättshavare.

Installation kan också villkoras av en tidsbegränsning av rätten att ha laddningspunkten installerad. Såsom den nu behandlade bestämmelsen har utformats finns ingen tidsgräns för den rätten, utöver de allmänna gränserna om 25 år inom detaljplan och 50 år utom detaljplan, som gäller för upplåtelsen av ett lägenhetsarrende enligt 7 kap. 5 § JB. Krav på den tekniska standarden och specifikationen för laddningspunkten tar samtidigt endast sikte på tidpunkten för när den installeras. Båda parter kan därför ha ett intresse av att uppdatera utrustningen. Ett villkor om tidsbegränsning kan klargöra när det är dags att göra det. Även med ett sådant villkor krävs det ny överenskommelse eller tillstånd för arrendatorn att installera en ny laddningspunkt, när tillståndet för den förra har gått ut.

Att upplåtaren kan ställa villkor för installationen när det är denne som ger tillståndet framgår indirekt av att tillståndet inte bara kan föranledas av ett godkännande utan även av en överenskom-

melse. Om upplåtaren vill ställa motkrav för den boendes begäran och den boende godtar det är alltså villkoret en del av överenskommelsen och omfattas därmed av själva tillståndet. Detta behöver inte komma till särskilt uttryck i lagtexten.

5.10.9 Rättsförhållandet mellan fastighetsägaren och den boende efter det att den boende fått samtycke eller tillstånd

Utredningens förslag: Om den boende har fått samtycke eller tillstånd att installera en laddningspunkt ska upplåtaren av parkeringsplatsen ge den boende tillträde till utrymme utanför den upplåtna ytan, om det krävs för att installationen ska kunna utföras. Upplåtaren ska även upplåta sådant utrymme för brukande av laddningspunkten.

Den boendes rätt till det upplåtna utrymmet, hans eller hennes åtagande att stå kostnaderna för driften av laddningspunkten samt de ytterligare villkor som kan ha ställts för installationen, ska anses ingå i upplåtelsen som avser bilparkeringsplats.

Om den boende utger ersättning till upplåtaren för den elektricitet som förbrukas genom laddningspunkten ska det emellertid inte anses som en del av den ersättning som den boende ska betala för nyttjande av parkeringsplatsen.

Skälen för utredningens förslag

5.10.9.1 Upplåtarens skyldighet att möjliggöra installationen och respektera laddningspunkten efteråt

I lagen bör det tydliggöras vad som gäller när den boende har fått skriftligt samtycke från upplåtaren eller tillstånd från arrende- eller hyresnämnden att installera en laddningspunkt.

För att laddningspunkten ska kunna installeras och användas måste upplåtaren, beroende på hur förutsättningarna ser ut i det enskilda fallet och om det krävs för att installationen ska kunna utföras, ge den boende tillträde till utrymme utanför den upplåtna ytan. Upplåtaren måste även upplåta sådant utrymme för brukande

av laddningspunkten. Häri omfattas en skyldighet att tillhandahålla elektricitet till laddningspunkten, om installationen förutsätter det. Dessa skyldigheter kan lämpligen komma till uttryck i lagen på det sätt som anges i utredningens förslag.

5.10.9.2 Rätt till utrymme för laddningspunkt blir villkor i upplåtelsen av parkeringsplats

I lagen bör det tydliggöras vad som gäller efter det att den boende har installerat laddningspunkten och hur den boendes rätt till detta förhåller sig till upplåtelsen av parkeringsplats.

Själva laddningspunkten förblir lös egendom. Det framgår redan av det faktumet att det är annan än fastighetsägaren som har installerat denna (2 kap. 4 § JB). Det behöver därför inte framgå av de nu föreslagna bestämmelserna. Ägandet av laddningspunkten överförs inte till upplåtaren trots att laddningspunkten installerats på fastigheten. Den boende nyttjar laddningspunkten i egenskap av ägare och inte nyttjanderättshavare. Detta förutsätter emellertid i förekommande fall att ett tillägg görs till upplåtelsen av parkeringsplats, bestående i det utrymme som installationen tar i anspråk. Detta utrymme omfattar samtliga installationer som har skett utanför den yta som omfattas av den ursprungliga upplåtelsen avseende bilparkeringsplats. I praktiken torde det inte bli fråga om större utrymmen än vad som krävs för att en kabel och en anslutning till en elcentral ska få plats. Utredningen föreslår att detta tillägg avseende utrymme för laddningspunkt ska få status som villkor i det avtal som parkeringsplatsen är upplåten igenom. På så sätt blir upplåtaren skyldig att respektera utrymmet för laddningspunkt även efter det att laddningspunkten installerats, i samma utsträckning som han eller hon är skyldig att respektera den boendes rätt till parkeringsplats.

5.10.9.3 Upplåtaren får samma möjlighet att ta i anspråk utrymmet för laddningspunkt som han eller hon har att ta i anspråk parkeringsplatsen

Om rätten till utrymme för laddningspunkt blir ett villkor i upplåtelsen av parkeringsplats har upplåtaren samma möjlighet att ta i anspråk utrymmet för laddningspunkt som han eller hon har att ta i

anspråk parkeringsplatsen. Vad som krävs för det varierar beroende på hur parkeringsplatsen är upplåten.

När parkeringsplatsen är upplåten genom ett lokalhyresavtal har hyresgästen som huvudregel ett indirekt besittningsskydd till parkeringsplatsen och därmed även till utrymmet för laddningspunkt. Hyresvärden kan bli fri från sina förpliktelser att respektera utrymmet för laddningspunkt genom att säga upp hela lägenheten. Om uppsägningen är obefogad måste hyresvärden betala ersättning enligt 58 b § hyreslagen.

När parkeringsplatsen är upplåten genom samma hyresavtal och därmed ingår som del av upplåtelsen av en bostadslägenhet har hyresgästen ett direkt besittningsskydd (45 § hyreslagen). Hyresvärden kan då i regel inte få hyresförhållandet att upphöra genom att säga upp det. Han eller hon torde däremot kunna ansöka om villkorsändring enligt 54–55 e §§ hyreslagen. Vid sådan prövning ska villkor som gäller något annat än hyran gälla i den utsträckning det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt (55 § åttonde stycket hyreslagen). Rätt till bilparkeringsplats har prövats som villkorstvist (se bland annat RBD 5:86). Rättspraxis ger därmed stöd för att även rätt till utrymme för laddningspunkt ska kunna prövas som sådan tvist. Vid villkorsprövningen ska skälig hänsyn tas till vad parterna från början har avsett ska gälla. Nya eller ändrade villkor bör inte utan tvingande skäl få leda till mera grundläggande förändringar av hyresförhållandet (Jfr HRU s. 202). I rättspraxis har de kraven ansetts gälla vid prövningen av rätt till bilparkeringsplats (se bland annat RBD 22:88, BD 91/1990 och Svea hovrätts beslut 2022-02-16 i mål ÖH 883-21). Även om rätten till utrymme för laddningspunkt är ett villkor som förs in i avtalet under hyrestiden torde motsvarande restriktivitet råda i frågan om att ta bort sådant villkor. Om hyresvärden erbjuder en annan parkeringsplats med motsvarande rättighet eller om det uppstår en alternativ möjlighet till laddning av elfordon nära hemmet torde däremot samma restriktivitet inte vara påkallad. Praxis ger också uttryck för ett sådant synsätt, vad gäller parkeringsplats och vindskontor (se bland annat Svea hovrätts beslut 2008-11-18 i mål ÖH 8266-07 och BD 351/1985).

När parkeringsplatsen är upplåten med bostadsrätt, som en del av en bostadslägenhet eller som en lokal, är själva bostadsrätten upplå-

ten utan tidsbegränsning och kan i princip inte sägas upp. Föreningen får dock förändra eller ta i anspråk lägenheten med anledning av om- eller tillbyggnad under de förutsättningar som anges i 9 kap. 16 § första stycket 2 BRL. Den bestämmelsen innebär att beslut om sådan åtgärd måste fattas på stämman och att bostadsrättshavaren måste gå med på beslutet eller att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

I praxis har bestämmelsen ansetts vara tillämpliga så snart ett beslut innebär att lägenheten blir mindre attraktiv och förlorar i värde (RH 2001:24). Även Högsta domstolen har uttalat att regleringen omfattar beslut som inte innebär att en lägenhet förändras fysiskt men ändå menligt inverkar på en bostadsrättshavares rätt (se NJA 2012 s. 198 p. 3). Bestämmelserna kan i vissa fall även omfatta ianspråktagande av områden utanför huset där bostadsrättslägenheten finns (RH 2011:13). Beslut som endast avser förändringar i hur ett utrymme upplåts utan att någon om- eller tillbyggnad ska utföras omfattas däremot inte av bestämmelserna (se bland annat Svea hovrätts beslut 2013-10-24 i mål ÖH 2789-13 och RH 2019:28).

Vid hyresnämndens prövning gäller enligt 9 kap. 17 § första stycket BRL att beslutet ska godkännas om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Det är utredningens uppfattning att ett ianspråktagande av rätt till utrymme för laddningspunkt sällan torde vara av liten betydelse. Ianspråktagandet torde därför böra underställas en bedömning av om förändringen är angelägen och om beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. I den sistnämnda frågan är det främst aktuellt att se hur bostadsrättshavarens situation skulle bli efter den åtgärd föreningen vill vidta. Av betydelse för ett godkännande kan också vara om föreningen erbjuder bostadsrättshavaren en annan lägenhet (prop. 1990/91:92 s. 222). I linje med detta torde det, i likhet med vad som anförts ovan angående bostadslägenheter, vara av stor betydelse huruvida föreningen kan tillgodose bostadsrättshavaren möjlighet att ladda elfordonet på annan plats eller på annat sätt som är någorlunda likvärdigt.

När parkeringsplatsen är upplåten som lägenhetsarrende föreligger inget besittningsskydd för arrendatorn, dvs. den boende. Det innebär att jordägaren (dvs. hyresvärden eller bostadsrättsföreningen) kan säga upp avtalet för att upphöra efter eventuell uppsägningstid. Den enda, relativa, garantin mot uppsägningar som arrendatorn kan ha, är om arrendet ingåtts på bestämd tid.Jordägaren kan därmed inte utan grund säga upp det under avtalstiden. Arrendatorn får visserligen ett svagt skydd för rätten till utrymme för laddningspunkt om den blir ett villkor i arrendeavtalet. Det är dock bara ett resultat av hur de befintliga arrendereglerna ser ut. Det ligger inte inom utredningens uppdrag att föreslå några ändringar avseende dessa.

Utredningen anser att den nu anförda konstruktionen, där rätten till utrymme för laddningspunkt blir ett villkor i upplåtelsen av bilparkeringsplats, har fördelen att den ger samma balans mellan parterna avseende utrymmet för laddningspunkt, som de redan har i rättsförhållandet i övrigt. Den minimerar också behovet av att införa rättsregler som ska gälla för rätten till utrymme för laddningspunkt.

5.10.9.4 Ersättningen för elektricitet och ersättningen för nyttjandet av parkeringsplats ska hållas isär

Om utrymmet för laddningspunkt blir ett villkor i upplåtelsen av parkeringsplats innebär det att ersättning för elektricitet som den boende eventuellt måste betala till upplåtaren blir en del av ersättningen för nyttjandet av parkeringsplatsen, d.v.s. hyra, årsavgift eller arrendeavgift beroende på vilken typ av upplåtelse det är fråga om. Utredningen anser dock att dessa två typer av ersättning ska hållas skilda från varandra. Det beror på att det kan finnas särskilda beräkningsgrunder för betalning av elektricitet och att det kan utgöra ett hinder för villkor för rätt att installera laddningspunkt enligt vad som redogörs för i det följande.

Om en kostnad som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, nedkylning eller förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras en hyresgäst eller bostadsrättshavare efter individuell mätning, ska den del av hyran eller årsavgiften som hänför sig till den kostnaden, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen (se 19 § fjärde stycket hyreslagen och 7 kap. 14 § andra stycket BRL). Dessa

bestämmelser utgör del av genomförandet av Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/27/EU av den 25 oktober 2012 om energieffektivitet, om ändring av direktiven 2009/125/EG och 2010/30/EU och om upphävande av direktiven 2004/8/EG och 2006/32/EG. Syftet med regleringen är att den faktiska förbrukningen av en rad energislag ska tydliggöras för den enskilde hyresgästen eller bostadsrättshavaren.

För att en boende ska ges rätt att installera laddningspunkt förutsätts att han eller hon åtar sig kostnaderna för bland annat driften av denna, och därmed står kostnaderna för elektricitet i förhållande till hyresvärden eller bostadsrättsföreningen, när så behövs. Det är inte möjligt utan att det för laddningspunkten finns möjligheter att mäta elförbrukningen.

Att beräkningen av ersättning för elförbrukning i lägenheten ska ta sin utgångspunkt i uppmätt förbrukning när så är möjligt utesluter inte att hänsyn kan tas till andra faktorer. I förarbetena anges att parterna bör kunna avtala om att sådant som lägenhetens placering i byggnaden och antalet fönster ska beaktas när ersättningen för värmeförbrukningen bestäms. Bestämmelsen förutsätter dock att utgångspunkt tas i den uppmätta förbrukningen (prop. 2013/14:174 s. 263 f.). Detta innebär att särskilda beräkningsgrunder kan ha antagits som medför att den boende som installerar laddningspunkt har en lägre eller högre elkostnad än de andra boende har, beroende på hur hans eller hennes lägenhet är placerad i huset. För att kostnaderna för laddningspunkten ska kunna bäras rättvist i förhållande till andra boende och hyresvärden eller föreningen, måste sådana särskilda beräkningsgrunder kunna bortses från i kostnadsåtagandet avseende laddningspunkten.

I hyresförhållanden kan hyresvärden vara bunden av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen. Hyresvärden är då skyldig att förhandla enligt den lagen, i fråga om ändring av grunder för beräkning av ersättning för bland annat el (5 § första stycket 3 hyresförhandlingslagen). Om lägenheten omfattas av förhandlingsordning är avtal som hyresvärden träffar med hyresgästen i en sådan fråga ogiltig enligt 23 § första stycket första och andra meningen hyresförhandlingslagen. Det gäller oavsett om ändringen leder till en höjning eller en sänkning av ersättningsbeloppet (prop. 1977/78:175 s. 167). Hyresvärden kan då bli skyldig att betala tillbaka vad han eller hon har uppburit för mycket enligt 23 § första stycket tredje meningen hyresförhandlingslagen. Hyresvärden kan också förplik-

tas att betala skadestånd till hyresgästorganisationen enligt 26 § hyresförhandlingslagen.

Enligt bostadsrättslagen ska grunderna för årsavgifterna framgå av föreningens stadgar (se 9 kap. 5 § 5 bostadsrättslagen). Det kan hända att stadgarna inte innehåller någon beräkningsgrund för den del av årsavgiften som utgör förbrukning av elektricitet. Om föreningen saknar tekniska möjligheter att påföra kostnaderna efter individuell mätning i varje lägenhet har föreningen inte haft någon anledning att anta en sådan beräkningsgrund i stadgarna. Det kan också hända att det i stadgarna har antagits en beräkningsgrund baserad på lägenheternas placering som blir orättvis om den tillämpas på laddningspunkten, så som angetts ovan. Stadgarna kan då behöva ändras för att den boendes kostnadsansvar för laddningspunkten ska kunna regleras på ett giltigt och rättvist sätt. Stadgarna kan endast ändras genom beslut på föreningens stämma. För sådan ändring av beräkningsgrunderna krävs det att samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det, eller att beslutet har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och att minst tre fjärdedelar av de röstande på den senare stämman har gått med på beslutet (9 kap. 23 § BRL).

Utredningen kan mot nu angiven bakgrund konstatera att det riskerar leda till olägenheter eller hinder om den ersättning som den boende betalar för elektricitet i laddningspunkten ska betraktas som hyra eller årsavgift. De skyddsändamål som ligger bakom förhandlingsskyldighet enligt hyresförhandlingslagen och att beräkningsgrund ska fastställas genom stadgarna enligt bostadsrättslagen gör sig samtidigt inte så starkt gällande i fråga om laddningspunkter. Rättvisa mellan de boende och mellan en boende och hyresvärden eller föreningen torde på ett enklare sätt kunna uppnås om den boendes betalningsskyldighet avseende elektricitet till laddningspunkten inte sammanförs med hans eller hennes skyldighet att betala hyra eller årsavgift. Ett sätt att uppnå detta är att skyldigheten att utge ersättning för el i laddningspunkten separeras från de övriga skyldigheter som den boende har enligt rättsförhållandet avseende bilparkeringsplatsen.

Utredningen kan samtidigt konstatera att det främsta intresset som hyresvärden eller bostadsrättsföreningen kan tänkas ha av att ersättningen för el i laddningspunkten ska betraktas som hyra eller motsvarande, är att underlåtenhet att betala den ersättningen kan grunda förverkande. För en bostadsrättsförening har ersättningens

status som årsavgift också den fördelen att en fordran på sådan ersättning omfattas av legal panträtt enligt 7 kap. 16 a § BRL. Utredningen anser dock att den boendes försummelse att fullgöra sina förpliktelser med avseende på laddningspunkten bör regleras särskilt, se avsnitt 5.10.10. Avtalsbrott med avseende på laddningspunkten kan på det sättet sanktioneras genom att rätten till utrymmet hävs. Upplåtelsen av själva parkeringsplatsen behöver inte bli förverkad på grund av underlåtenhet att betala för elektriciteten. Utredningen förordar en sådan lösning och föreslår den ersättning som den boende i förekommande fall utger till upplåtaren för elektricitet som förbrukas genom laddningspunkten inte ska anses som en del av den avgift eller hyra som den boende ska betala för nyttjande av bilparkeringsplatsen.

När det gäller sådan fast avgift för administrativa merkostnader som utredningen berör i avsnitt 5.10.4 eller övriga driftkostnader som inte avser elektricitet, ser utredningen ingen anledning att separera dem från den boendes skyldighet att betala arrendeavgift, hyra eller årsavgift.

De olägenheter som kan uppkomma om ersättning för elektricitet i laddningspunkten ska betraktas som hyra eller årsavgift föreligger visserligen inte för parkeringsplatser upplåtna som lägenhetsarrenden. Det kan samtidigt förekomma att villkoren för sådana parkeringsplatser är kollektivt avtalade enligt hyresförhandlingsöverenskommelse även om sådana överenskommelser inte omfattas av hyresförhandlingslagen (se 1 § i den lagen). Bestämmelserna i hyresförhandlingslagen gäller inte för hyreslokaler (se 1 § i hyresförhandlingslagen). För dessa typer av upplåtelser skulle alltså inte en särbehandling av ersättning för elektricitet i laddningspunkten tjäna något syfte i sig. En enhetlig utformning av reglerna är dock att föredra och utredningen ser inga betydande skäl mot att utforma reglerna på nu angivet sätt även för dessa upplåtelser.

5.10.10 Förfallodag för betalning och påföljder när den boende inte fullgör sina åtaganden avseende laddningspunkten

Utredningens förslag: Den boendes skuld till upplåtaren avseende den elektricitet som förbrukats genom laddningspunkten förfaller trettio dagar efter det att upplåtaren har avsänt ett

skriftligt krav på betalning till den boende. Kravet får inte avse kostnad för elektricitet som upplåtaren ännu inte har blivit debiterad.

Om den boende inte fullgör sina åtaganden avseende laddningspunkten ska han eller hon på uppmaning från upplåtaren av parkeringsplatsen återställa utrymmet för denna. Om den boende inte efter uppmaning återställer utrymmet eller fullgör vad han eller hon eftersatt så snart som möjligt, får upplåtaren vidta någon av de åtgärderna på den boendes bekostnad. Om utrymmet har återställts med stöd av vad som nu sagts, ska den boendes rätt till laddningspunkten upphöra att gälla. Den boende har då inte heller rätt att på nytt installera laddningspunkten.

Skälen för utredningens förslag

I avsnitt 5.10.9 har utredningen föreslagit att den boendes rätt till det upplåtna utrymmet och villkoren för dessa ska inflyta i avtalet avseende bilparkeringsplatsen, med undantag för skyldigheten att betala för förbrukad el. Med en sådan konstruktion behöver upplåtaren ha möjlighet att tillgripa en motsvarighet till förverkande beträffande utrymmet för laddningspunkt, om den boende försummar sina åtaganden avseende rätten till utrymme för laddningspunkt. Det gäller särskilt för det fall den boende försummar sin betalningsskyldighet gällande el. Sådan ersättning utgör inte hyra, årsavgift eller arrendeavgift. Försummelse att betala sådan ersättning kan därmed inte medföra förverkande (se avsnitt 5.10.9.4).

Eftersom skyldigheten att betala för el är separerad från skyldigheten att betala för nyttjandet av parkeringsplatsen gäller inte de dispositiva regler eller avtalsbestämmelser om förfallodag som gäller för det nyttjandet. En fordring förfaller vid anfordran om inte annat har avtalats (se 1 kap. 5 § lag [1936:81]om skuldebrev). Annat kan också följa av lag (se exempelvis 20 § hyreslagen). Utredningen anser att förfallodagen för elektriciteten bör regleras i lag för att den boende ska få skälig tid att betala. Utredningen anser också att upplåtaren inte bör ha rätt att kräva kompensation för elektricitet före den tidpunkt han eller hon har blivit debiterad av elleverantören. När så har skett bör upplåtaren kunna debitera den boende med angivande av den förfallodag som är kortast möjlig om upplåtaren vill kunna debitera dröjsmålsränta enligt 4 § räntelagen. Det bör krävas

att betalningskravet är skriftligt. Med en sådan konstruktion går meddelandet på avsändarens risk (jfr. prop. 1975:102 s. 123).

Bestämmelserna om förverkande av utrymmet för laddningspunkt kan utformas med reglerna i 8 kap. JB, hyreslagen och BRL som förebild. De bestämmelserna kan i korthet beskrivas så att förfarandet som leder till att nyttjanderättshavaren skiljs från upplåtelseobjektet på grund av underlåtenhet att betala hyra eller avgift, delas in i tre steg. I första steget konstateras det förverkandegrundande avtalsbrottet (42 § hyreslagen, 8 kap. 23 § JB och 7 kap. 18 § BRL). I andra steget säger upplåtaren upp nyttjande-rätten. Om rättelse skett innan uppsägningen får nyttjanderätts-havaren inte skiljas från objektet (43 § hyreslagen, 8 kap. 24 § JB och 7 kap. 21 § BRL) I tredje steget har uppsägning skett. Nyttjanderättshavaren får då fortfarande inte skiljas från objektet om rättelse sker inom viss tid från det att uppsägningen eller information om möjlighet till återvinning delgetts honom eller henne (44 § hyreslagen, 8 kap. 25 § JB och 7 kap. 23 § BRL).

Innebörden av att utrymmet för laddningspunkt sägs upp är inte jämförbar med innebörden av att en bostadslägenhet sägs upp. Den torde inte heller vara jämförbar med att parkeringsplatsen som sådan sägs upp. Reglerna om uppsägning av utrymme för laddningspunkt behöver därför inte omges av samma grad av skyddsregler eller säkerhetsgarantier som de som gäller vid förverkande av bostadslägenhet, lokal eller arrende.

Ett förverkandegrundande avtalsbrott bör kunna konstateras så snart den boende inte betalar en förfallen skuld på anmaning eller inte sköter sitt underhållsansvar när det är påkallat. Utredningen föreslår inte att upplåtarens förverkanderätt ska inträda först viss tid efter det att den boendes underlåtenhet har kunnat konstateras. Så snart den boende dröjer med betalning utöver förfallodag eller försummar ett påkallat underhållsbehov, ska upplåtaren kunna uppmana den boende att återställa utrymmet för laddningspunkt.

För enkelhetens skull bör det inte ställas några formkrav på upplåtarens uppmaning eller på delgivning. Uppmaningen bör kunna ske muntligt. I händelse av tvist bär upplåtaren bevisbördan för att uppmaningen har skett. Den konstruktionen är densamma som för en hyresvärds rätt att utan lösen överta kvarlämnad egendom efter 3 månader enligt 27 § hyreslagen.

Upplåtaren bör även ha rätt att återställa utrymmet för laddningspunkt på den boendes bekostnad så snart den boende inte gjort detta själv, så snart som möjligt efter uppmaningen. Om den boende i stället väljer att fullgöra vad han eller hon eftersatt inom samma tid, bör upplåtaren inte ha den rätten. Utredningen ser inte skäl att ange någon exakt tidsgräns för hur länge den boende har på sig att återställa utrymmet eller fullgöra sina åtaganden. Det bör kunna variera utifrån förhållandena i det enskilda fallet. När upplåtaren står inför att återställa utrymmet bör han eller hon inte vara förhindrad att i stället fullgöra vad den boende har eftersatt, om det anses lämpligare. Ett sådant fullgörande är naturligtvis inte aktuellt om försummelsen avser betalning för driftskostnader. Det kan däremot vara mindre ingripande för den boende om fastighetsägaren företar en enkel reparations- eller underhållsåtgärd som den boende inte gjort, i stället för att återställa utrymmet. I valet av åtgärder bör fastighetsägaren vara fri att välja det mest ändamålsenliga. Fastighetsägaren bör dock undvika alternativ som är onödigt dyra för den boende, utifrån den lojalitetsprincip som gäller i avtalsförhållanden. Att upplåtaren kan välja mellan att återställa och själv fullgöra vad som eftersatts på den boendes bekostnad bör framgå i lagen. Om ett fullgörande från upplåtarens sida skulle vara mindre fördelaktigt än ett återställande får det i efterhand bedömas om upplåtaren har rätt till ersättning från den boende. I den frågan torde det kunna vägas in om upplåtaren har informerat den boende om att rättelse kan ske på dennes bekostnad. Generellt anser dock utredningen att upplåtarens uppmaning inte behöver vara inriktad mot både återställande och rättelse utan att det räcker med återställande. Det torde vara den åtgärd som primärt kommer i fråga.

Rättsföljden av att ett återställande har skett enligt lagens bestämmelser bör vara att rättsförhållandet återställs till det läge som var innan den boende gavs rätt att installera en laddningspunkt. Den boende måste då söka samtycke eller tillstånd på nytt, om han eller hon återigen vill vidta en sådan åtgärd. Även detta bör komma till uttryck i lagtexten.

När det gäller kompensation för administrativa merkostnader och andra eventuella driftkostnader som inte avser elektricitet så kommer de utgöra en del av den boendes skyldighet att betala för upplåtelsen som parkeringsplatsen ingår i. De kommer därmed kunna grunda förverkande av upplåtelsen. För att regelverket ska

vara enkelt att tillämpa förordar ändå utredningen att samtliga av den boendes försummelser med avseende på laddningspunkten ska kunna grunda återställande av utrymmet för denna. Betalningsskyldighet avseende driftskostnader som inte avser elektricitet kommer följa av de regler och avtalsvillkor som gäller för den upplåtelse parkeringsplatsen ingår i.

5.10.11 Parterna ska ge varandra digital tillgång

Utredningens förslag: Den boende och upplåtaren ska ge varandra den digitala tillgång som krävs för att de smarta laddningsfunktionerna i laddningspunkten och eventuella andra laddningspunkter och elektriska apparater, ska kunna användas.

Skälen för utredningens förslag

I avsnitt 5.9.3 har utredningen föreslagit att laddningspunkten ska stödja smarta laddningsfunktioner. Sådana funktioner kräver att laddningspunkten kopplas upp mot samma digitala nätverk som eventuella andra laddningspunkter och andra elektriska apparater som belastar samma huvudsäkring, är anslutna till. När laddningspunkten ägs av den boende bör det förtydligas att den boende har en skyldighet att ge upplåtaren digital tillgång till laddningspunkten.

En liknande regel gäller när en laddningspunkt som är tillgänglig för allmänheten ägs av en annan person än den som ansvarar för den (se artikel 5.11 i AFIR-förordningen). Utredningen anser att intresset av smart laddning ligger hos båda parter när en boende installerar laddningspunkt på en upplåten parkeringsplats. Utredningen anser därför att det i lagen ska föreskrivas en skyldighet även för upplåtaren att ge den boende digital tillgång till övriga nätverket.

5.11 Lagtekniska överväganden avseende gemensamhetsanläggningar

5.11.1 Utformningen av den boendes ansvar

Utredningens förslag: Den boende ska ges rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk. Den bo-

ende ska stå alla kostnader för utförande och drift av laddningspunkten.

Skälen för utredningens förslag

Utredningen har i avsnitt 5.7 redovisat bedömningen att kostnaderna för installation, drift och underhåll ska bäras av den som begär att få installera en laddningspunkt, dvs. den boende. Detta ska komma till uttryck även i de bestämmelser som rör installation på en gemensamhetsanläggning.

En gemensamhetsanläggning inrättas genom förrättning (1 § AL fösta stycket andra meningen). Vid förrättningen ska grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggnings utförande och drift fastställas. Det ska för varje fastighet anges ett andelstal i fråga om dessa kostnader (15 § AL). Tillämpat på en laddningspunkt avses med utförande främst inköp och installation av laddningspunkten men även reparationsarbeten som är av sådant slag att de inte kan anses utgöra driftåtgärder eller återinvesteringar som sker på grund av att laddningspunktens tekniska livslängd har passerat. Med drift avses främst kostnader för förbrukad elektricitet, underhåll och reparationer som inte är av sådan omfattning att de är att betrakta som utförandeåtgärder. Enligt AL omfattas alltså begreppet underhåll av det bredare begreppet drift.

Lagen bygger på att kostnadsfördelning ska ske utifrån fastställda andelstal. Det torde många gånger vara lämpligt att besluta om så kallad sektionsindelning för laddningspunkten med tillhörande laddinfrastruktur (se avsnitt 5.7.3).

Kostnader för anläggningens drift kan också fördelas genom så kallade brukningsavgifter. Det framgår av 15 § andra stycket andra meningen. En förutsättning för detta är att det är lämpligt. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställes vid förrättningen. I förarbetena hade det angetts att metoden med uttagande av avgifter är den från rättvisesynpunkt mest tilltalande och att det är angeläget att den tillämpas i så stor utsträckning som möjligt (prop. 1973:160 s. 216). Det kan samtidigt räknas med att kostnaderna inte alltid täcks med avgifter som utgår enligt fastställda normer. Ett andelstal för driftskostnaderna måsta därför fastställas, även om föreskrift meddelas om uttagande av avgifter (se prop. 1973:160 s. 97).

I avsnitt 5.11.5 föreslår utredningen att en laddningspunkt som en medlem installerar ska tillhöra och vara samfälld för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Utifrån detta är det lämpligt att kostnadsfördelning avseende laddningspunkten så långt som möjligt regleras på samma sätt som för anläggningen i övrigt.

Utredningen föreslår därför att en medlems kostnadsåtagande avseende en laddningspunkt kan komma till uttryck på så sätt att han eller hon ska stå kostnaderna för utförande och drift av laddningspunkten.

En sådan lösning är inte oförenlig med att det också anges att det är på egen bekostnad som den boende ska installera laddningspunkten. På det sättet behöver föreningen inte åta sig det praktiska ansvaret för själva installationen.

I lagen bör det också anges att laddningspunkten är för eget bruk. Att den i ett senare skede kan komma att användas kollektivt, eller av någon annan medlem, är en följd av att laddningspunkten blir samfälld egendom och därmed underställd föreningens rådighet. Se avsnitt 5.11.5.

5.11.2 Begäran om installation ska hanteras av stämman

Utredningens förslag: Medlemmens begäran om installation av laddningspunkt ska hanteras av föreningens stämma.

Skälen för utredningens förslag

För att medlemmens kostnadsåtagande för drift och underhåll ska kunna säkerställas enligt reglerna i AL måste de deltagande fastigheternas andelstal för kostnaderna för anläggningens utförande och drift ändras. Enligt de befintliga reglerna kan det ske bland annat genom att den som åtar sig ett större kostnadsansvar går med på det (43 § AL) eller att stämman fattar beslut med två tredjedelars majoritet (43 a § AL).

Utredningen anser att ändringar genom stämmobeslut är det mest ändamålsenliga sättet att ändra andelstalen med anledning av installation av laddningspunkt. Det talar för att frågan om installation ska hanteras av stämman och inte av styrelsen.

Enligt utredningens förslag i avsnitt 5.11.5 ska laddningspunkten anses tillhöra och vara samfälld för de fastigheter som deltar i gemen-

samhetsanläggningen. På det sättet kommer laddningspunkten omfattas av föreningens förvaltning enligt 18 § SFL. Även det talar för att beslut om installation av laddningspunkt ska fatta av stämman.

En sådan lösning innebär också att den enskilda medlemmens rätt till installation av laddningspunkt kan prövas genom klander hos mark- och miljödomstolen enligt den ordning som redan gäller enligt 49 § SFL. Om stämman nekat begäran om installation kan den medlem som begärt det väcka talan mot föreningen och yrka att beslutet ska ändras i enlighet med hans eller hennes begäran. Om stämman har gett tillstånd till åtgärden kan en annan medlem väcka talan mot föreningen och yrka att beslutet ska ändras till ett avslag. Mark-och miljödomstolens prövning ska i båda de fallen grunda sig på de föreslagna materiella reglerna om rätt att installera laddningspunkt. En sådan lösning innebär visserligen risk för något förhöjd konfliktnivå inom föreningen. Utredningen anser ändå att lösningen har skäl för sig eftersom laddningspunkten ställs under föreningens rådighet och ansvar. Om begäran prövas av stämman behöver inga särskilda regler införas för domstolsprövning eftersom de befintliga reglerna är lämpliga för ändamålet.

Att beslutet förbehålls stämman kan visserligen medföra att en medlem som vill installera laddningspunkten får vänta med att framföra sin begäran. Stadgarna ska innehålla uppgifter om hur ofta ordinarie föreningsstämma ska hållas (28 § första stycket 8 SFL). Det vanliga torde vara att ordinarie stämma hålls en gång per år. Extra föreningsstämma ska hållas om minst en femtedel av samtliga röstberättigade medlemmar eller det mindre antal som kan vara bestämt i stadgarna begär det (47 § fjärde stycket andra och tredje meningen SFL). Utredningen anser inte att de reglerna behöver ändras för att bereda medlem rätt att snabbare kunna framställa sin begäran om installation av laddningspunkt.

Sammantaget anser utredningen att fördelarna med att stämman beslutar i fråga om installation av laddningspunkt överväger nackdelarna.

Utredningen förordar inget särskilt krav avseende röstmajoritet på stämman. Erforderlig majoritet för installation av laddningspunkt kommer följa av vad som redan framgår i 49 § SFL.

5.11.3 Medlemmen ska ha initiativrätt

Förslag: En medlem som vill installera en laddningspunkt har rätt att få det ärendet behandlat vid föreningsstämman om han eller hon skriftligen begär det hos styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Den boendes begäran ska framställas på det sätt och inom den tid som har bestämts i stadgarna. En medlem som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet har inte rätt att få ett ärende behandlat vid stämman, om han eller hon inte fullgör vad han eller hon eftersatt i sådan tid som avses i första och andra meningen.

Skälen för utredningens förslag

Utredningen anser att den medlem som vill begära att få installera en laddningspunkt ska ha en lagstadgad initiativrätt i frågan. Enligt 6 kap. 15 § LEF gäller en sådan för ekonomiska föreningar. En sådan rätt tillkommer därmed även bostadsrättshavare enligt 9 kap. 14 § BRL, som hänvisar till 6 kap. LEF. För medlemmar i en samfällighetsförening finns dock ingen liknande rätt inskriven i lagen. Utredningen föreslår därför en initiativrätt med 6 kap. 15 § LEF som förebild.

Enligt första stycket i den bestämmelsen har medlem rätt att få ett ärende behandlat vid en föreningsstämma om han eller hon skriftligen begär det hos styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Begäran ska framställas på det sätt och inom den tid som har bestämts i stadgarna, om stadgarna innehåller bestämmelser om saken. Enligt andra stycket i bestämmelsen har en medlem som har uteslutits ur föreningen inte rätt att få ett ärende behandlat vid stämman även om medlemskapet ännu inte har upphört.

Den tid inom vilken medlemmen ska ha framställt sin begäran enligt LEF regleras av olika regler för tidigaste och senaste tid för kallelse enligt 17 och 18 §§ i den lagen. Dessa tider kan i viss mån ändras genom stadgarna. Enligt SFL förutsätts senaste tid för kallelse framgå av stadgarna (28 § första stycket 9 SFL).

Initiativrätten enligt LEF är utformad utifrån att föreningen i sina stadgar kan föreskriva i vilken ordning och inom vilken tid ett ärende ska anmälas för att kunna behandlas av stämman. Sådana föreskrifter kan motiveras av särskilda organisatoriska förhållanden och arbets-

situation (Anders Mallmén m.fl., Lagen om ekonomiska föreningar En kommentar, Norstedts (JUNO: 6) 5:15:01). Det finns inte något som hindrar en samfällighetsförening från att anta liknande regler i stadgarna. Utredningen förordar därför att initiativrätten ska utformas på samma sätt som 6 kap. 15 § första stycket LEF.

Andra stycket i 6 kap. 15 § tar upp den situationen att en medlem har uteslutits ur föreningen. Den medlemmen har inte rätt att få ett ärende behandlat vid stämman även om medlemskapet ännu inte har upphört. En medlem i en ekonomisk förening kan uteslutas enligt 4 kap. 8 § LEF. Förutsättningarna för uteslutning är bland annat att medlemmen grovt har åsidosatt sina förpliktelser mot föreningen (första stycket 1). Medlemskapet för en utesluten medlem upphör inte förrän viss tid efter uteslutningen (se 4 kap. 9 § LEF). Den medlem som är kvar i föreningen viss tid efter uteslutningen saknar inte bara initiativrätt utan även rösträtt vid stämman (6 kap. 2 § tredje stycket LEF).

Någon motsvarighet till uteslutning av medlem finns inte enligt SFL. Däremot har den medlem som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet ingen rösträtt på stämman innan han fullgjort vad han eftersatt enligt 48 § andra stycket SFL. Rättsföljden av försummad bidragsskyldighet enligt SFL är alltså till viss del parallell med den för uteslutning enligt LEF. Utredningen förordar därför att försummad bidragsskyldighet ska föranleda att en medlem tillfälligt förlorar sin initiativrätt under motsvarande förutsättningar som han eller hon förlorar sin rösträtt. Eftersom rösträtten utövas vid ett enda tillfälle, på stämman, medan initiativrätten måste utövas under en viss tidsperiod innan stämman, måste det tydligare framgå inom vilken tid som medlemmen måste fullgöra vad han eftersatt om han eller hon vill kunna utöva sin initiativrätt.

Utredningen förordar att fullgörandet ska ske inom samma tid som gäller för initiativrätten. På så sätt ges en medlem inte rätt att få ärendet behandlat vid stämman om han eller hon fullgör vad han eller hon eftersatt så pass kort tid innan stämman att styrelsen inte hinner ändra på kallelserna, även om begäran om installationen i och för sig skulle ha inkommit i god tid. Styrelsen blir med andra ord inte skyldig att ta upp ärendet i avvaktan på att medlemmen fullgör vad han eller hon eftersatt.

När det gäller innehållet i medlemmens begäran, bör samma krav ställas som när parkeringsplatsen är upplåten som lägenhetsarrende, hyresrätt eller bostadsrätt (se avsnitt 5.10.5).

5.11.4 Tillstånd förenat med villkor

Utredningens förslag: Ett tillstånd att installera en laddningspunkt enligt första stycket kan förenas med villkor.

Skälen för utredningens förslag

Behovet av att ställa upp villkor för installation av laddningspunkt torde vara mindre från en samfällighetsförenings synpunkt än den är i motsvarande situationer för en upplåtare enligt jordabalken eller bostadsrättslagen. Det beror dels på att laddningspunkten blir samfälld egendom och att föreningen därmed har rådighet över den, dels på att föreningen har möjlighet att driva in fordringar avseende laddningspunkten på ett mer effektivt sätt än vad en upplåtare har (se om uttaxering i avsnitt 5.7.3).

Det kan samtidigt inte uteslutas att föreningen önskar säkerhet från medlemmen, exempelvis för laddningspunktens drift. Om medlemmen inte kan betala kan det gå ut över föreningen och dess övriga medlemmar. Under vilka förutsättningar föreningen kan kräva sådana villkor måste bedömas i varje enskilt fall. Förutom föreningens storlek och ekonomiska stabilitet bör medlemmens ekonomiska förhållanden kunna tillmätas betydelse (Jfr vad som angetts ovan beträffande allvarliga och berättigade skäl att neka begäran om installation i en samfällighet). Eftersom laddningspunkten blir samfälld för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen, blir det däremot inte aktuellt att föreskriva några villkor om inlösen eller tidsbegränsning av någon upplåtelse.

5.11.5 Laddningspunkten blir samfälld egendom

Utredningens förslag: En laddningspunkt som installerats med stöd av lagen ska anses tillhöra och vara samfälld för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

Skälen för utredningens förslag

Utredningens förslag beträffande regler om installation av laddningspunkt på parkeringsplatser som upplåtits med lägenhetsarrende, hyra eller bostadsrätt går ut på att upplåtelsen utökas till att omfatta det utrymme som laddningspunkten tar upp, samtidigt som laddningspunkten i sig förblir lös egendom. Frågan är om reglerna ska utformas på motsvarande sätt för parkering som är inrättad som gemensamhetsanläggning. Ett alternativ är att laddningspunkten integreras i anläggningen.

En lösning där ett utrymme upplåts särskilt lämpar sig för de parkeringsplatser i utredningens lagförslag som redan är upplåtna med nyttjanderätt. Med nyttjanderätt följer i regel exklusiv rätt till en bestämt lokaliserad plats. När parkeringsplatsen inrättats som gemensamhetsanläggning har däremot ingen av de deltagande fastigheterna rätt till viss del av anläggningen. Delägarnas rätt är i stället kopplad till anläggningen som sådan. Frågan om fördelning av exempelvis parkeringsplatser är snarare av ordnings- eller förvaltningskaraktär. (se avsnitt 5.6).

Utredningen kan för den sakens skull inte finna några principiella skäl mot en ordning där en samfällighetsförening upplåter en nyttjanderätt i en bestämd del av anläggningen, till en av medlemmarna. Eftersom området har en bestämd lokalisering och är upplåtet av en förening som företräder samtliga medlemmar torde upplåtelsen inte stå i strid med principerna bakom förbud mot andelsupplåtelse i 7 kap. 9 § JB. Upplåtelsen står heller inte i strid med principen om att en fastighetsägare inte kan upplåta nyttjanderätt till sig själv. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning leder nämligen i allmänhet inte till att fastigheten där anläggningen finns övergår till de fastigheter som deltar i anläggningen. Gemensamhetsanläggningen blir i stället, enligt huvudregeln i 12 och 14 §§ AL en servitutsliknande rättighet för de deltagande fastigheterna. Förekomsten av nödvändig processgemenskap, som är ett centralt skäl för nu nämnda princip, utgör inte heller något hinder eftersom föreningen är ett rättssubjekt skiljt från medlemmen (se 17 och 37 §§ SFL, prop. 1973:160 s. 430, jfr Bäärnhielm-Larssons, SvJT 1997 s. 97, som rör frågan om flera delägare av en fastighet kan upplåta arrende till en av dem).

Med en sådan konstruktion finns dock en risk för att den enskilde medlemmens rätt till anläggningen fixeras till viss plats, vilket inte följer av den underliggande rätten att nyttja anläggningen.

Om ett utrymme upplåts särskilt skulle det också leda till att ett rättsförhållande uppkommer mellan föreningen och medlemmen, som inte funnits tidigare. Det kan i sin tur påkalla en mer omfattande administration och större merkostnader, jämfört med om laddningspunkten integreras i gemensamhetsanläggningen. Att integrera laddningspunkten medför också mindre behov av följdreglering eftersom förhållandet mellan medlemmen och föreningen regleras av befintliga bestämmelser.

Att den enskilda medlemmens (dvs. den boendes) kostnadsansvar inte säkerställs med samma automatik som när laddningspunkten förblir lös egendom är i sammanhanget av underordnad betydelse, särskilt mot bakgrund av möjligheten till sektionsindelning och uttaxering avseende kostnaderna. Att den boende ska bekosta installation, drift och underhåll av laddningspunkten kan i stor utsträckning lösas genom tillämpning av bestämmelserna om andelstal. Det finns heller ingenting som hindrar att medlemmen som vill installera laddningspunkt ska ombesörja detta själv och att föreningen därmed inte behöver ta ett administrativt ansvar för att det sker.

Om laddningspunkten integreras i anläggningen får det också den fördelen att föreningen kan tillgodogöra sig egendomen på sikt. Det naturliga är att den medlem som önskar installera en laddningspunkt har en bestämd parkeringsplats tilldelad till sig. Den tilldelningen kan ha skett exempelvis genom beslut av stämman eller styrelsen. Medlemmen kommer antagligen önska att installera laddningspunkten vid sin egen plats. För att kunna åta sig det nödvändiga kostnadsansvaret kommer laddningspunkten att delas in i en sektion för anläggningens utförande och drift. De övriga deltagande fastigheternas andelstal bestäms till 0 i den sektionen medan fastigheten som tillhör den medlem som installerar laddningspunkten tilldelas ett högre andelstal. Eftersom gemensamhetsanläggningen är en gemensam rätt för samtliga fastigheter är övriga medlemmar principiellt inte uteslutna från att bruka laddningspunkten (se NJA 2004 s. 266). Ett beslut om fördelning av parkeringsplatser kan dock utgöra ett hinder i praktiken. Det beslut torde å andra sidan kunna ändras under samma förutsättningar som det tillkommit. Den medlem som

installerat laddningspunkten har emellertid ytterligare ett försteg eftersom han eller hon är den enda som har ett positivt andelstal i den sektion som omfattar laddningspunkten. Det innebär att han eller hon är den enda som har rösträtt på stämman, vid avgörande av fråga som enbart rör den verksamhetsgren som sektionen avser (41 § andra stycket och 48 § första stycket SFL). Indirekt måste därför övriga medlemmar i föreningen verka för att andelstalen förändras, om de vill få inflytande över förvaltningen av laddningspunkten. Det kan i sin tur ha betydelse för den praktiska möjligheten att använda den. Den generella rätten att nyttja gemensamhetsanläggningen som sådan, som tillkommer samtliga ägare av de deltagande fastigheterna, medför på så sätt ingen rätt att dra orimlig nytta av en medlems kostnadsåtagande. Det ska i det sammanhanget tilläggas att föreningen vid förvaltningen har en skyldighet att tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa och i skälig omfattning beakta varje medlems enskilda intresse (19 § SFL).

Den investering som gjorts av en medlem kan samtidigt komma övriga medlemmar till godo genom att de höjer sina andelstal i den aktuella sektionen. Det kan ske genom att de ägare som utökar sitt kostnadsansvar, går med på det i en överenskommelse med föreningen och den överenskommelsen sedan godkänns av lantmäterimyndigheten (se 16 § första stycket 4 och andra stycket samt 43 § AL). De medlemmar som får höjda andelstal blir därmed skyldiga att ersätta den medlem som installerat laddningspunkten, för den andel i den sektion som laddningspunkten avser som tillföres dem genom höjningen (se 37 och 39 §§ AL och avsnitt 5.11.9). Att laddningspunkten genom en sådan förändring kan komma att användas kollektivt, torde inte vara oförenligt med direktivet. Så länge laddningspunkten tjänar syftet att ge medlemmen som installerat den, tillgång till hemmanära laddning torde han eller hon få acceptera det så länge kostnadsansvaret förändras i överensstämmelse därmed.

När laddningspunkten integrerats i anläggningen ställs den under föreningens förvaltning enligt 18 § SFL. Medlemmen fullgör sitt kostnadsansvar för underhåll och drift genom att betala brukningsavgifter eller genom uttaxering av bidrag. Det praktiska ansvaret för laddningspunkten ligger på föreningen men kan delegeras till medlemmen genom förvaltningsbeslut.

Om ändrade förhållanden skulle föranleda behov av att avinstallera laddningspunkten kan lagligheten av detta prövas utifrån de mer gene-

rella riktlinjerna om hänsyn till medlemmarnas gemensamma bästa och medlems enskilda intressen enligt 19 §, samt likabehandlingsprincipen.

Utredningen anser att de nu angivna bestämmelserna i AL och SFL erbjuder goda möjligheter att reglera ansvar i relation till nyttjande, samtidigt som de möjliggör förändring när det är påkallat. De befintliga reglerna erbjuder balans mellan den medlem som installerar en laddningspunkt och övriga medlemmar i föreningen. Det gäller både i ett skede där den medlem som installerar laddningspunkten är den enda som vill använda den och i ett senare skede när fler kan vilja använda den.

Utredningen anser att övervägande skäl talar för att laddningspunkten ska integreras i anläggningen. Det kan lämpligen utformas med 12 a § AL som förebild. Enligt den bestämmelsen kan ett fastighetstillbehör som hör till en fastighet och ingår i gemensamhetsanläggningen, överföras till och vara samfälld för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Innebörden av att det sker, är att äganderätten till sådant fastighetstillbehör binds till de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna och att tillbehöret fortsättningsvis blir samfällt för dessa fastigheter på samma sätt som anläggningen i övrigt (se prop. 2000/01:138 s. 58).

Med en sådan lösning blir laddningspunkten fast egendom när den installerats. En ordagrann läsning av 2 kap. 1 § andra stycket JB skulle visserligen ge för handen att det blir följden även utan att det behöver komma till uttryck. Byggnad eller anläggning som är uppförd utanför en fastighet (den härskande fastigheten) och som är avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av ett servitut till förmån för den härskande fastigheten är enligt den bestämmelsen tillbehör till den härskande fastigheten om den inte hör till den fastighet där den finns (dvs. den tjänande fastigheten).

Ägaren av en fastighets om deltar i en gemensamhetsanläggning är i regel inte ägare av den fastighet där anläggningen är belägen. Av det följer enligt 2 kap. 4 § JB att en laddningspunkt som installeras på anläggningen inte blir fast egendom så länge den inte hamnat i samma ägares hand. En gemensamhetsanläggning är samtidigt närmast att betrakta som ett kollektivt servitut för de deltagande fastigheterna. I förarbetena till lag om vad som är fast egendom har det antagits att en anläggning som uppförs på en tjänande fastighet, gemensamt av de härskande fastigheternas ägare, blir tillbehör till samtliga de härskande

fastigheterna (Se prop. 1966:24 s. 117). När endast en av de härskande fastigheternas ägare har uppfört en anläggning som är avsedd för stadigvarande bruk vid utövande av servitutet vore det enligt utredningens mening närmast till hands att anta att anläggningen blir tillbehör till samtliga de härskande fastigheterna trots att samtliga ägare inte har uppfört den. Ett sådant betraktelsesätt går i linje med att det finns en presumtion för att föremål som tillförts en fastighet av en av flera delägare till den, har tillförts även iför de övriga delägarnas räkning (NJA 2014 s. 35). En rättsregel med innebörd att en laddningspunkt blir fast egendom till de fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning skulle mot den bakgrunden vara väl förenlig med de regler och den praxis som redan finns. Det skulle också förtydliga att laddningspunkt som installeras inomhus i ett garage blir fast egendom, trots att den inte omfattas av 2 kap. 1 § JB, som bara tar sikte på byggnader och anläggningar som inte hör till en byggnad.

Om laddningspunkten blir fast egendom får det vissa sakrättsliga effekter för de situationer då medlemmen som installerat laddningspunkten har hyrt den och inte köpt den. Den lösningen är inte särskilt vanlig i dag men skulle kunna bli vanligare i framtiden. På samma sätt som när en fastighetsägare har tillfört en fastighet ett föremål som han eller hon har hyrt, förlorar en uthyrare av en laddningspunkt sitt sakrättsliga skydd när en medlem har installerat laddningspunkten.

Obligationsrättsligt kan dock uthyraren fortfarande kräva tillbaka föremålet förutsatt att hyresavtalet inte har den innebörden att fastighetsägaren ska bli ägare av det. Det följer motsatsvis av 2 kap. 5 § JB (se Anders Victorin m.fl., Allmän fastighetsrätt, avsnitt 2.4.1, JUNO: 9). De negativa effekterna för en uthyrare ska därmed inte överdrivas och utgör inget skäl mot att laddningspunkten blir tillbehör till de i gemensamhetsanläggningen deltagande fastigheterna.

Mot bakgrund av det nu anförda föreslår alltså utredningen att en laddningspunkt som installerats av en medlem ska anses tillhöra och vara samfälld för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen.

5.11.6 Betydelsen av det ändamål som gemensamhetsanläggningen ska tillgodose

Utredningens förslag: Medlemmens rätt att installera en laddningspunkt ska inte begränsas av det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.

Skälen för utredningens förslag

En samfällighetsförening får enligt 18 § andra stycket SFL inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Det ändamålet ska framgå av det anläggningsbeslut som gemensamhetsanläggningen inrättats genom (24 § AL). Beträffande vad som anses förutsatt i anläggningsbeslutet måste en bedömning göras från fall till fall. Om det är en uppgradering av en befintlig anläggning torde det enligt rättspraxis vara fråga om en åtgärd som faller inom anläggningsbeslutet. En standardhöjning, exempel-vis ny teknisk utrustning som saknar motsvarighet i den befintliga anläggningen, faller dock typiskt sett utanför den verksamhet som föreningen kan bedriva (jfr bland annat NJA 1989 s. 291 och NJA 2015 s. 939 samt Mark- och miljödomstolens dom i F 5327-21).

Förbudet mot att driva verksamhet som ligger utanför ändamålet syftar till att ge en minoritet av föreningsmedlemmar skydd mot att behöva ta del i verksamhet som inte ingår som ett naturligt led i förvaltningen av samfälligheten (se prop. 1973:160 s. 347 f.). Det skyddet är inte lika angeläget när förutsättningen för att en medlem ska få installera en laddningspunkt är att medlemmen ska stå för samtliga kostnader. Utredningen anser därför att rätten till installation inte ska begränsas av förbudet i 18 § andra stycket SFL.

Det innebär inte att det ändamål som angetts i anläggningsbeslutet saknar betydelse. Tillämpningsområdet för rätten att installera laddningspunkt på en gemensamhetsanläggning begränsar sig till de anläggningar vars ändamål är att tillgodose de deltagande fastigheternas behov av bilparkeringsplats. Om det anges att medlemmens rätt gäller utan hinder av 18 § andra stycket medför det emellertid att det inte är av direkt betydelse om det i anläggningsbeslutet framgår att parkeringsplatsen ska vara utrustad med laddinfrastruktur, elektricitet eller liknande. Om det faktiskt saknas el-infrastruktur på anläggningen kan det å andra sidan medföra att en rätt till installation av laddningspunkt inte kan göras gällande eftersom den rätten inte

omfattar en uppgradering av den generella el-infrastrukturen (se avsnitt 5.6).

5.11.7 Införande av brukningsavgifter genom stämmobeslut

Utredningens förslag: Om det är lämpligt, ska föreningen kunna besluta att kostnaderna för anläggningens drift i första hand ska fördelas genom att avgifter uttas för anläggningens utnyttjande. Det ska kunna ske på motsvarande sätt som föreningen kan besluta om ändringar i andelstalen, dvs. genom att två tredjedelar av de angivna rösterna ställer sig bakom ett sådant beslut på en föreningsstämma. Grunderna för beräkningen av avgifterna ska framgå av beslutet.

Skälen för utredningens förslag

Enligt 15 § andra stycket AL kan det föreskrivas att kostnaderna för en anläggnings drift i första hand ska fördelas genom att avgifter uttas för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter ska fastställas vid den förrättning genom vilken gemensamhetsanläggningen bildas.

I lagen framgår det inte uttryckligen att sådana brukningsavgifter kan ändras på annat sätt än genom ny förrättning. 43 a § AL reglerar exempelvis ändring av fastigheternas andelstal genom beslut på föreningsstämma, men nämner inte brukningsavgifter. Utredningen om elektrifierade transporter och Lantmäteriet har emellertid bedömt att brukningsavgifter kan beslutas enligt den bestämmelsen (SOU 2024:97 s. 170 och Lantmäteriet, Handbok AL, s. 232). Utredningen ser inga principiella skäl mot att även brukningsavgifter kan beslutas på detta sätt. Samtidigt kan konstateras att det saknas konkret lagstöd för detta, vilket skapar viss rättsosäkerhet, samt att oklarheten enkelt kan klargöras genom tillägg i lag. Utredningen anser att en sådan ändring är motiverad i här relevant hänseende genom att det är önskvärt om den medlem som ska installera en laddningspunkt kan bära kostnadsansvaret för driften av denna genom att betala brukningsavgifter och att föreningen kan besluta om detta utan att behöva påkalla ny förrättning.

Utredningen har i avsnitt 5.11.3 anfört att ändringar genom stämmobeslut är det mest ändamålsenliga sättet att ändra andelstalen

med anledning av installation av laddningspunkt. Det är också en bidragande orsak till att utredningen föreslår att frågan om installation ska hanteras av stämman. Det är följaktligen angeläget att det i 43 a § AL klargörs att stämman kan besluta om brukningsavgifter under samma förutsättningar som den beslutar om ändrade andelstal. Förutsättningarna för sådant beslut om brukningsavgifter bör vara samma som för när avgifter fastställs vid förrättning, dvs. att det är lämpligt och att grunderna för beräkning av avgifterna ska framgå av beslutet.

Förtydligandet avseende brukningsavgifter föreslås gälla generellt, oavsett om beslutet har samband med installation av en laddningspunkt eller inte. När avgifter beslutas för att en medlem ska fullgöra sitt kostnadsåtagande för att installera en laddningspunkt bör det däremot inte krävas två tredjedelars majoritet av rösterna enligt vad utredningen föreslår nedan i avsnitt 5.11.8.

5.11.8 Ändring andelstal och brukningsavgifter genom stämmobeslut utan krav på kvalificerad majoritet

Utredningens förslag: Föreningsstämman ska kunna besluta om ändring i andelstalen för anläggningens utförande och drift och om brukningsavgifter för anläggningens drift, i syfte att en medlem ska stå kostnaderna för en laddningspunkt som han eller hon getts rätt att installera, även om beslutet inte fått minst två tredjedelar av de angivna rösterna.

Skälen för utredningens förslag

För att medlemmens kostnadsåtagande för utförande och drift av laddningspunkten ska kunna säkerställas enligt reglerna i AL måste de deltagande fastigheternas andelstal ändras. Enligt de befintliga reglerna kan det ske bland annat genom att den som åtar sig ett större kostnadsansvar går med på det (43 § AL) eller att stämman fattar beslut med minst två tredjedelars majoritet (43 a § AL). Utredningen har i avsnitt 5.11.1 anfört att ändringar genom stämmobeslut är det mest ändamålsenliga sättet att ändra andelstalen med anledning av installation av laddningspunkt. Det är också en bidragande orsak till att utredningen föreslår att frågan om installation ska hanteras av stämman.

För att möjliggöra stämmobeslut om installation enligt utredningens förslag, bör det göras ett tillägg i 43 a § AL med innebörden att andelstalen kan ändras utan krav på minst två tredjedelars majoritet om det sker i syfte att en medlem ska stå kostnader för installation och drift av en laddningspunkt som han eller hon fått rätt att installera. Detsamma bör gälla beslut om så kallade brukningsavgifter (se avsnitt 5.10.7 ovan). Om det uttrycks att det inte krävs minst två tredjedelar av rösterna blir innebörden att det räcker med antingen ett stämmobeslut fattat med enkel majoritet eller att ett nekande stämmobeslut har ändrats efter klander i domstol.

Utredningen ser ingen anledning att utsträcka undantaget från kravet på två tredjedelar av rösterna till att också avse den situationen då ytterligare medlemmar i föreningen eventuellt önskar att nyttja laddningspunkten och därför ska delta i kostnaderna för den. Sådan ändring kommer därmed behöva hanteras enligt de nu befintliga reglerna och bland annat kunna göras genom en överenskommelse enligt 43 § AL eller ett stämmobeslut med kvalificerad majoritet enligt 43 a § AL. Det bör därför komma till uttryck att tillämpningsområdet för undantaget från kvalificerad majoritet gäller när ändringen görs i syfte att medlemmen ska få tillstånd att installera. Det torde inte föreligga några större svårigheter att avgöra om det syftet har legat bakom ändringen. Det bör vara utgångspunkten när ändringen har beslutats på samma stämma som föreningen gett tillstånd till installation. Det kan tänkas att beslutet fattats senare, möjligen på grund av förbiseende. I så fall bör företrädare från föreningens påstående om syftet med ändringen godtas när lantmäterimyndigheten ska godkänna beslutet (mer om det i det följande).

Av 43 a § andra stycket AL i sin nuvarande lydelse följer att ett stämmobeslut får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning om det godkänns av lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska godkänna beslutet om det inte strider mot AL. När en ändring görs med anledning av ett tillstånd för medlem att installera laddningspunkt så innebär regeln att föreningen kommer behöva visa att beslutet följer lagens regler. Föreningen kommer behöva lägga fram utredning där bland annat grunden för ändringen av andelstal eller införande av brukningsavgifter framgår, dvs. att ägaren till den fastighet som ska åläggas ett kostnadsansvar för en laddningspunkt, har getts tillstånd att installera den laddningspunkten.

Att föreningsstämmans beslut inte ska strida mot AL innebär att reglerna i 15 § eller 16 § första stycket 4 och andra stycket AL ska ha följts när andelstalen bestämts. Enligt 15 § ska kostnadsansvaret fördelas efter skälighet. Enligt 16 § första stycket 4 och andra stycket finns möjlighet att göra avsteg från 15 § genom avtal. Enligt 15 § första stycket AL ska en fastighets andelstal för gemensamhetsanläggningens utförande bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta som fastigheten har av anläggningen. Andelstalet för gemensamhetsanläggningens drift ska enligt andra stycket bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen.

För att en medlem ska ha rätt att installera en laddningspunkt enligt den föreslagna regeln krävs det att han eller hon står alla kostnader enligt vad som där framgår. Det åtagandet ska i allmänhet kunna ordnas genom att medlemmens fastighet tilldelas andelstalet 1 i en särskild sektion som bara avser utförandet och driften av laddningspunkten med därtill hörande laddinfrastruktur. Ett sådant andelstal för anläggningens drift är förenligt med 15 § andra stycket AL, förutsatt att det bara är den medlem som begärt installationen som beräknas använda laddningspunkten.

Vad gäller andelstalet för anläggningens utförande tar i och för sig 15 § första stycket främst sikte på den nytta som fastigheten har av anläggningen. Nytta är inte nödvändigtvis samma sak som beräknad användning. En fastighet kan ha nytta av laddningspunkten trots att ägaren inte kommer använda den, om laddningspunkten kan påverka värdet på fastigheten (jfr prop. 1973:160 s. 154 och prop. 1969:128 s. B 384). Det är därför möjligt att lantmäterimyndigheten skulle komma fram till en annan fördelning av andelstalen, än det ovan angivna, om myndigheten själv hade gjort bedömningen. Det utgör dock inte i sig något hinder mot att godkänna föreningens beslut, så länge det ligger inom lagens ramar.

Det bör i det sammanhanget framhållas att nytta och beräknad användning inte är de enda faktorerna som skälighetsbedömningen enligt 15 § AL ska ta sikte på. Det är bara de faktorer som främst ska beaktas i skälighetsbedömningen. Eftersom medlemmens kostnadsåtagande avseende laddningspunkten behöver vara fullständigt för att han eller hon ska ha rätt att installera den, bör det därför i allmänhet anses vara inom lagens ramar att utforma andelstalen i enlighet med ett sådant åtagande även om lantmäterimyndigheten hade

kunnat komma fram till något annat i samband med förrättning. Lantmäterimyndigheten bör därmed i regel inte behöva överväga om kostnadsåtagandet är förenligt med förutsättningarna enigt 16 § första stycket 4 och andra stycket AL.

En sådan tillämpning som nu förordats ligger inom ramen för befintliga regler om kostnadsfördelning i AL. Nuvarande andra stycket behöver därför inte ändras med anledning av utredningens förslag.

Den ersättningsskyldighet som generellt gäller vid ändring av andelstal enligt 37 och 38 §§ AL, ska inte gälla när andelstalen förändras med anledning av en medlems rätt att installera laddningspunkt (se utredningens föreslag i avsnitt 5.11.9). Lantmäteriverkets prövning av stämmobeslutets lagenlighet ska därför inte ta sikte på sådan ersättning.

Av 43 a § tredje stycket AL i sin nuvarande lydelse följer att kostnaderna för ett ärende om godkännande vid lantmäterimyndigheten ska fördelas mellan ägarna av fastigheterna i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt. I övrigt ska 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas på kostnaderna. Av detta följer att nyttan av ändringen av andelstal bör vara vägledande för vad som är en skälig fördelning av förrättningskostnaderna. Andelstalen för anläggningens utförande kan därför ofta läggas till grund för fördelningen av förrättningskostnaderna. Det står klart att det är den medlem som ska installera en laddningspunkt som har störst nytta av att stämmans beslut om ändrade andelstal och brukningsavgifter godkänns av lantmäterimyndigheten. Som redogjorts för ovan beträffande grunderna för andelsberäkningen enligt 15 § AL så kan dock nyttan och beräknad användning skilja sig åt. Fastigheter vars ägare inte tänkt använda laddningspunkten kan tänkas öka i värde på grund av den hypotetiska tillgången till laddningspunkt.

De nu föreslagna reglerna bygger på utgångspunkten att det är den person som vill installera laddningspunkt som ska svara för kostnaderna. Mot den bakgrunden bör bedömningen enligt den nu berörda bestämmelsen i regel utfalla så att det också är han eller hon som ska stå kostnaderna för ärendet hos lantmäterimyndigheten (jfr Lantmäteriet, Dnr: LM 2021/001459, s. 76). En sådan bedömning torde dock vara förenlig med nuvarande regler.

Mot bakgrund av det nu anförda bedömer utredningen att tilläggen för godkännande av stämmobeslut utan två tredjedels röstmajoritet

och förtydligande av möjlighet att besluta om brukningsavgifter inte föranleder något behov av ytterligare ändringar i 43 a § AL.

5.11.9 Undantag görs från ersättningsskyldighet vid ändring av andelstal med anledning av installation av laddningspunkt

Utredningens förslag: När de deltagande fastigheternas andelstal ändras med anledning av att en medlem fått rätt att installera en laddningspunkt ska bestämmelserna om ersättning i 37 och 38 §§ AL inte gälla.

Skälen för utredningens förslag

När andelstal höjs eller sänks för fastighet som ingår i samfällighet, ska ägaren enligt 37–38 §§ AL förpliktas att antingen ersätta eller få ersättning från övriga delägare för den andel i ett överskott som han eller hon vinner eller förlorar genom den ändringen. Det överskottet beräknas enligt 39 § AL.

I fråga om samfällighet som förvaltas av samfällighetsförening ska överskottet eller underskott anses som skillnaden mellan värdet av anläggningen och föreningens tillgångar, å ena sidan, samt föreningens förbindelser, å andra sidan. Anläggningens värde uppskattas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till kostnaderna för dess utförande samt till anläggningens ålder och fortsatta användbarhet (39 § första stycket AL).

Gäller skilda andelstal beträffande anläggningens utförande och drift, ska överskott eller underskott beräknas för varje sådan verksamhetsgren för sig (39 § andra stycket AL). Om sektionsindelning har skett ska överskott eller underskott beräknas per sektion. Anläggningens värde härrör sig till dess utförande medan kassabehållningen normalt härrör sig till driften av gemensamhetsanläggningen. (Se antmäteriets handbok AL, s. 210 f.)

Av Lantmäteriets handbok framgår att överskott ska hanteras genom ett tvåstegsförfarande. I ett första steg, på beslutsdagen, ska värdet för gemensamhetsanläggningen och eventuella icke-monetära tillgångar redovisas. Med icke-monetära tillgångar avses tillgångar som inte är, eller lätt kan omsättas i, pengar, t.ex. fast egendom, fordon och inventarier. I ett andra steg reglerar sedan föreningen och

berörda fastighetsägare vad som ska betalas genom att till det ovan redovisade värdet lägga vad föreningen på lagakraftsdagen har i kassan och andra behållningar och dra ifrån dess skulder (AL, s. 208)

Värderingen av själva anläggningen ska alltså göras utifrån förhållandena på beslutsdagen. Vid den tidpunkten torde laddningspunken ännu inte vara installerad. Utförandet torde därför kunna värderas till noll, i vart fall när laddningspunkten ingår i en särskild sektion. Detsamma gäller för värdet avseende driften av laddningspunkten eftersom det inte torde finnas någon kassabehållning som är hänförlig till den sektionen heller, när beslutet vinner laga kraft. Bestämmelserna om ersättning vid höjning eller sänkning av andelstal torde därför inte ha någon praktisk betydelse när andelstal förändras på grund av installation av laddningspunkt enligt utredningens lagförslag. Däremot riskerar bestämmelserna att leda till att installation av laddningspunkt försvåras på grund av att regelverket uppfattas som oklart. Det talar för att reglerna om ersättningsskyldighet inte ska gälla när andelstal förändras på grund av att en medlem fått tillstånd att installera en laddningspunkt.

Undantag från bestämmelserna om ersättning kan också motiveras på grund av att bestämmelsernas syfte inte gör sig gällande i den situationen.

Bestämmelserna om ersättning är utformade med den tidigare 41 och 42 §§ lagen (1966: 700) om vissa gemensamhetsanläggningar som förebild. I förarbetena angavs bland annat att den regleringen tillgodoser högt ställda krav på ekonomisk rättvisa och att eventuella svårigheter att uppskatta värdet på anläggningen måste accepteras om man inte helt ska uppge rättvisekravet (prop. 1973:160 s. 137 f.).

När en medlem installerar laddningspunkt enligt de föreslagna reglerna ska han eller hon stå alla kostnader för installation, drift och underhåll av denna. Det andelstal som tillkommer eller förändras med anledning av laddningspunkten representerar inte någon tidigare befintlig del av gemensamhetsanläggningen eller föreningens tillgångar. Det är i stället den medlem som installerat laddningspunkten som tillfört anläggningen de värden som ska läggas till grund för beräkningen av överskott. De rättviseskäl som motiverar bestämmelserna om ersättning gör sig därför inte gällande i sådan situation. 37–38 §§ AL bör därför inte gälla vid ändring av andelstal som föranleds av installation av laddningspunkt enligt de regler utredningen föreslår.

6 För- och nackdelar med olika alternativa lösningar

6.1 Bestämd avtalstid för lägenhetsarrende och lokalhyra

Den boende saknar trygghet i sin investering. Det är en följd av att direktivet inte avser att tilldela rättigheter till parkeringsplatsen som den boende inte redan har. Boende som innehar parkeringsplats med lägenhetsarrende har inget besittningsskydd till detta och kan därmed sägas upp. Detsamma gäller i någon mån för den som innehar en garageplats som lokal enligt hyreslagen. Den personen har bara ett indirekt besittningsskydd och är många gånger endast tryggad genom en rätt att få ersättning motsvarande en årshyra, vid obefogad uppsägning från hyresvärdens sida. Bristen på besittningsskydd kan verka avhållande för viljan att investera i laddinfrastruktur hos dessa kategorier av boende.

Utredningen har övervägt förslaget att göra upplåtelser av parkeringsplatser upplåtna som lägenhetsarrende och hyreslokal tidsbestämda så att den boende kan förutse hur lång tid han eller hon kommer kunna ha nytta av investeringen. Det skulle kunna röra sig om 5 eller 10 år. Utredningen har övervägt att låta givande av samtycke eller tillstånd att installera laddningspunkt, medföra att det underliggande hyres- eller arrendeavtalet förändras på nu angivet sätt. Utredningen anser att regler med nu angiven innebörd skulle ge balans mellan avtalsparterna och att det kan förväntas öka den boendes benägenhet att begära att få installera laddningspunkt.

En annan regel som skulle kunna utgöra visst skydd mot uppsägningar från hyresvärdens sida, är om den boendes ansökan om installation av laddningspunkt ges den verkan att jordägaren eller hyresvärden förbjuds eller begränsas i sin möjlighet att kräva för den boende ofördelaktigare villkor eller säga upp avtalet. En sådan regel

finns för hyresvärdar i lokalhyresförhållanden, när hyresgästen säger upp avtalet för villkorsändring.

Enligt utredningens uppdrag bör dock en utgångspunkt vara att i största möjliga mån bibehålla de principer som gäller i dag enligt de regelverk som berörs. Utredningen kan konstatera att regler om konvertering till tidsbestämt avtal skulle medföra att arrendatorer och hyrestagare fick en tryggad ställning i sin nyttjanderätt, som inte står i överensstämmande med de principer som gäller enligt de regelverk som berörs, dvs. bestämmelserna om lägenhetsarrenden i 8 kap. JB och bestämmelser om lokaler enligt hyreslagen. Att låta ansökningar om att få installera laddningspunkt medföra att jordägaren eller hyresvärden inte kan säga upp avtalet skulle inte strida mot de befintliga regelverken lika mycket. Tryggheten som den boende erhåller på det sättet skulle å andra sidan bli illusoriskt om upplåtaren återfick möjligheten att säga upp avtalet så snart samtycke getts eller tillstånd beviljats. Om förbudet mot uppsägning sträcktes ut längre än så skulle det strida mot principerna för berörda regelverk på samma sätt som angetts ovan. Utredningen föreslår därför inte att bestämmelser med nu diskuterad innebörd ska införas.

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

7.1 Ikraftträdande

Utredningens förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 29 maj 2026.

Skälen för utredningens förslag
I artikel 35 i EPBD anges att medlemsstaterna ska sätta i kraft de lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa bland annat artikel 14, senast den 29 maj 2026. Berörda aktörer kan behöva tid på sig att anpassa sig till regleringen. Genomslaget för lagstiftningen torde å andra sidan inte bli allt för omfattande (se nedan i avsnitt 8). Med beaktande av remissförfarandet och den tid som behövs för den fortsatta beredningen inom Regeringskansliet samt riksdagsbehandlingen bedömer utredningen att ikraftträdandet lämpligen kan bestämmas till det datumet.

7.2 Övergångsbestämmelser

Utredningens förslag: De nya bestämmelserna ska gälla för bostadslägenheter och parkeringsplatser som upplåtits före ikraftträdandet.

De nya bestämmelserna ska gälla när begäran om installation av laddningspunkt skickats till upplåtaren av en parkeringsplats eller begäran att få ärendet behandlat på stämman skickats till styrelsen för en samfällighetsförening efter ikraftträdandet.

Skälen för utredningens förslag

Flera av utredningens lagförslag avser civilrättsliga rättsregler. Vid lagstiftning på civilrättens område gäller som huvudregel att en ny lag inte ska ges verkan på avtal som har ingåtts före den nya lagens ikraftträdande. Undantag från den principen har dock gjorts när starka skäl talat för det. Utredningens förslag tar delvis sikte på upplåtelser av bostadslägenheter och parkeringsplatser. Sådana avtalsförhållanden sträcker sig vanligtvis över en längre tid. Lagstiftningen skulle få en allt för begränsad omfattning om den bara tillämpades på upplåtelser som gjorts efter ikraftträdandet. Det gäller framför allt för bostadsrättslägenheter som typiskt sett bara upplåts en gång. Ett sådant genomförandet skulle sannolikt stå i strid med direktivet. Även om fastighetsägare har ett intresse av att deras förpliktelser inte ska utökas under löpande avtalstid, talar övervägande skäl för att bestämmelserna även ska gälla för upplåtelser som gjorts före ikraftträdandet. Utredningen föreslår därför övergångsbestämmelser med den innebörden.

För att skapa förutsebarhet bör det dock förtydligas respektive anges att de nya bestämmelserna ska gälla när begäran om installation av laddningspunkt skickats till upplåtaren av en parkeringsplats eller begäran att få ärendet behandlat på stämman skickats till styrelsen för en samfällighetsförening efter ikraftträdandet. För samfällighetsföreningar krävs i övrigt inga särskilda övergångsbestämmelser.

När det gäller bestämmelser om prövning i hyres- och arrendenämnd samt mark- och miljödomstol är utgångspunkten att ny processrättslig lagstiftning ska börja tillämpas genast efter ikraftträdandet. Några särskilda övergångsbestämmelser är därför inte nödvändiga i den delen heller.

8 Konsekvenser

8.1 Inledning

Utredningen ska genomföra en konsekvensutredning i enlighet med förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar, som särskilt beaktar och redogör för förslagens samhällsekonomiska konsekvenser. Utredningen ska också analysera i vilken utsträckning förslagen bidrar till uppfyllelsen av regeringens mål inom energi- och transportområdet.

8.2 Statistik av betydelse för hemmanära laddning och utredningens slutsatser

Enligt Power Circle fanns det närmare 660 000 laddbara personbilar registrerade i Sverige i januari 2025. De utgjorde därmed 13 procent av personbilsflottan.

Det finns ingen allmänt tillgänglig statistik om hur många privata laddningspunkter som finns eller hur många personer som berörs av utredningens lagförslag och som har intresse av att installera en laddningspunkt vid sin bostad.

Statistik från Skatteverket och Naturvårdsverket visar att skattereduktion eller bidrag har utgått för installation av ungefär 430 000 laddningspunkter i situationer som är, eller åtminstone kan vara, av intresse i sammanhanget. Statistiken från Skatteverket sträcker sig bakåt till år 2021 när förordningen (2017:1318) om bidrag till privatpersoner för installation av laddningspunkt till elfordon upphävdes och bidraget övergick till att bli en skattereduktion. Statistiken från Naturvårdsverket sträcker sig bakåt till juli år 2019 när bidraget för installation av laddningspunkter infördes.

Cirka 310 000 av laddningspunkterna har varit föremål för skattereduktion. Av det följer att de är hänförliga till hushåll i småhus, ägarlägenheter eller bostadsrättslägenheter (se 67 kap. 39 och 41 §§ IL). Övriga cirka 120 000 av laddningspunkterna har varit föremål för bidrag som gått till bostadsrättsföreningar eller samfällighetsföreningar. Av det följer dels att laddningspunkterna ska finnas på fastigheter som sådana föreningar äger eller innehar med särskild rätt, dels att laddningspunkterna är eller ska bli placerade vid en bostad eller en arbetsplats, och att de är avsedda att huvudsakligen användas av dem som bor i bostaden eller av dem som är anställda på arbetsplatsen (se 3 § förordning om statligt stöd för installation av laddningspunkter för elfordon). Med hänsyn till vilka bidragsmottagarna är kan det antas att absoluta merparten av laddningspunkterna är eller ska bli placerade vid bostäder för att användas av de boende. Utöver dessa 430 000 laddningspunkter har dessutom bidrag utgått avseende cirka 60 000 laddningspunkter till bolag. Naturvårdsverket har uppgett att det finns bostadsrättsföreningar även bland dessa bidragsmottagare men dessa har inte kunnat filtreras ut eller få verksamhetstyp ändrad i det material som utredningen har fått del av.

Den nu redovisade statistiken indikerar alltså att det idag finns, eller inom kort kommer finnas, hemmanära laddningspunkter för minst två tredjedelar av alla laddbara personbilar i Sverige, förutsatt att ingen bil har fler än en sådan laddningspunkt.

Samtliga privata laddningspunkter som berättigat till skattereduktion eller bidrag uppgår till cirka 490 000. Det ger stöd för att det går ungefär tre privata laddningspunkter på fyra laddningsbara fordon. Då är inte de privata laddningspunkter som installerats enligt den numera upphävda förordningen (2017:1318) om bidrag till privatpersoner för installation av laddningspunkt till elfordon med-räknade.

Statistiken från Skatteverket ger inget besked om hur många av laddningspunkterna som hänförs till småhus, där ägaren typiskt sett har rådighet och hur många som hänförs till ägarlägenhetsfastigheter och bostadsrättslägenheter där ägaren typiskt sett saknar den rådigheten. Det finns däremot ekonomiska samband som talar för att personer som äger sin bostad oftare nyttjar laddningsbara fordon och därmed kan tänkas vara överrepresenterade både bland de personer som har installerat laddningspunkter och de personer som kan tänkas ha intresse av att göra det i den närmaste framtiden.

Det finns ett samband på regional nivå mellan storleken på medelinkomsterna och antalet nyregistrerade elfordon fördelat på befolkningsmängd (källa: statistik från SCB i fråga om nyregistrerade elbilar från och med andra halvan av år 2024, befolkningsmängd för senast registrerade år 2024 och medelinkomst i åldersgruppen 20 år och över för senast registrerade år 2023). Priset för elfordon är också än så länge högre än priset på fordon som drivs av fossila bränslen (Studie: priserna på el- och fossilbilar närmar sig allt mer - Elbilen). Personer som äger sin bostad har dessutom en i genomsnitt högre disponibel inkomst jämfört med personer som innehar sin bostad med bostadsrätt eller hyresrätt. Den inkomsten är för övrigt högre för personer med bostadsrätt än för personer med hyresrätt (källa: SCB).

Under år 2024 nyregistrerades i snitt cirka 8 800 laddbara fordon per månad, vilket är en minskning jämfört med år 2023 och 2022 då motsvarande antal var cirka 11 700 per månad. Power Circle tillskriver den minskningen ökande oro i omvärlden, en ekonomisk osäkerhet med stigande räntor och ett minskat stöd från styrmedel för laddbara fordon. Även det ger stöd för att det finns ett ekonomiskt samband.

Att inneha sin bostad med äganderätt behöver i och för sig inte vara detsamma som att ha rådighet över en parkeringsplats som hör till bostaden. De ägare som saknar sådan rådighet kan däremot antas vara i minoritet. Det indikeras av att antalet fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning som har garage eller parkering som ändamål i mars år 2025 har uppgått till 240 000, vilket kan ställas i relation till att det för år 2023 fanns registrerat ungefär 1 900 000 hushåll i småhus som innehavts med äganderätt (källa: Lantmäteriet och SCB).

Det som nu anförts ger ett visst stöd för att användning av elfordon har ett samband både med god ekonomi och rådighet över parkeringsplats. Utredningen har dock inte kunnat utröna hur mycket rådigheten inverkar på personers beslut att skaffa elbil jämfört med ekonomin.

8.3 Konsekvenserna för berörda aktörer och myndigheter

Utredningens lagförslag är utformat så att direktivsbestämmelserna införs bland de bestämmelser som rör parkeringsupplåtelsen. I det här avsnittet har utredningen istället valt att redovisa bedömningen avseende de berörda aktörerna som innehar en bostadslägenhet med hyresrätt och bostadsrätt utifrån deras bostadsinnehav. Anledningen till det är att det finns mer tillgänglig statistik med avseende på bostad än med avseende på parkering.

8.3.1 Hyresvärdar och hyresgäster

I Sverige finns drygt 3 500 juridiska och fysiska personer som är registrerade för moms, F-skatt eller som arbetsgivare, under näringsgrenen fastighetsbolag, bostäder (SNI-kod 68.201) och som har anställda. Därutöver finns något fler än 21 000 bolag utan anställda. En förklaring till att de företagen är så många är att gruppen utan anställda även omfattar bostadsrättsföreningar som av SCB klassas som inaktiva i företagsregistret. Dessutom lägger många fastighetsbolag enskilda fastigheter i egna bolag (källa: Fastighetsägarna).

Enligt uppgifter från år 2023 är strax över 3 miljoner människor skrivna på en adress där lägenheten innehas med hyresrätt. Det motsvarar ungefär 30 procent av Sveriges befolkning. Av dessa är cirka 165 000 skrivna i småhus och resten i flerfamiljshus och andra kategorier av bostäder. Utredningen har inte haft tillgång till statistik över hur många lägenheter som finns på fastighet med par-keringsplats.

Utredningen syftar till att genomföra artikel 14.8 i direktivet såvitt avser undanröjande av det hinder mot installation av laddinfrastruktur som består i att hyresgäster har bristande rådighet. Om utredningens förslag antas kommer det hindret att bli undanröjt genom att hyresgäster med parkeringsplats kommer få rätt att installera laddningspunkt på en fastighet på liknande villkor som en ägare, trots att de varken äger bostaden eller parkeringsplatsen. Ställningen för dessa hyresgäster närmar sig därmed den hos de som själva äger sin bostad med tillhörande parkeringsplats. Det innebär i sin tur att hyresvärdar som omfattas av lagförslaget kommer behöva tåla en begränsning i äganderätten i motsvarande mån. Det är dock

inte fråga om en större begränsning än vad som är nödvändigt för att uppfylla kraven i direktivet.

Lagstiftningens genomslag kan i praktiken komma att begränsas av att hyresgäster avhåller sig från att investera i laddinfrastruktur då investeringen upplevs som osäker, dels på grund av att de i förekommande fall kan sakna besittningsskydd för parkeringsplatserna, dels på grund av att det kan vara svårt att sälja laddningspunkten till någon annan vid flytt. Detta kan upplevas som negativt men det är en följd av utredningens bedömning beträffande kostnadsfördelning, att genomförandet av direktivet inte ska påverka äganderätt i Sverige och svensk hyreslagstiftning mer än vad som är nödvändigt, samt att hänsyn ska tas till systematiken i de regelverk som berörs. Det ligger inte inom utredningens uppdrag att förändra generella regler och principer, även om de kan få en avhållande effekt på viljan att åberopa de rättigheter som personer tilldelas.

Ytterligare en faktor som kan begränsa lagstiftningens genomslag för de nu berörda aktörerna är att personer som bor i hyresrätt har en i genomsnitt lägre disponibel inkomst än personer som bor i bostadsrätt eller bostad med äganderätt. Så länge laddbara fordon i genomsnitt är dyrare än fordon som drivs av fossila bränslen kan hyresgäster därmed vara mindre benägna att köpa eller leasa elfordon och därmed mindre benägna att investera i laddinfrastruktur. Därtill kommer att denna kategori av boende, åtminstone enligt nuvarande bestämmelser, inte är berättigad till skattereduktion för installation av grön teknik.

På längre sikt kan dock lagstiftningen tänkas få större genomslag, exempelvis om priserna för elfordon, laddinfrastruktur och/eller elektricitet minskar till den graden att investering i laddinfrastruktur bedöms löna sig trots de osäkerhetsfaktorer som är förknippade med att inte äga parkeringsplatsen. Det minskade antalet laddbara fordon under år 2024 talar dock för att ekonomiska faktorer än så länge håller tillbaka övergången till laddbara fordon vilket torde begränsa lagstiftningens genomslag.

Oavsett hur stort genomslag lagstiftningsförslaget får är det inte avsett att leda till några kostnader för hyresvärdarna. Det är i stället de hyresgäster som installerar laddningspunkter som ska stå kostnaderna för installation, drift och underhåll av dessa. Det kan i och för sig inte uteslutas att hyresvärdar ändå drabbas av kostnader, exempelvis om de boende inte fullgör sina förpliktelser eller om det

uppstår hinder i förvaltningen av fastigheten som varit oförutsedda när tillstånd till installation meddelades. Utredningen bedömer dock att risken för att hyresvärdar ska drabbas av oacceptabla kostnader är låg. Hyresvärdar kommer enligt förslaget kunna parera vissa ekonomiska problem eller olägenheter genom att säga upp hyresgästens rätt att ha laddningspunkten eller, när så är möjligt, säga upp avtalet om parkeringsplats med hyresgästen. Med detta sagt kan installationen av laddningspunkt ändå kräva mer administration från hyresvärdens sida, inte minst då den blir skyldig att betala mervärdesskatt för den el som levereras genom laddningspunkten (se HFD 2019 ref 54). Å andra sidan gäller detta för all elektricitet som hyresvärden tillhandahåller och som debiteras efter individuell mätning. Det torde i sammanhanget begränsa den föreslagna lagstiftningens påverkans vad gäller hyresvärdars administrativa börda. Kostnaderna för mervärdesskatten är det den berörda hyresgästen som ska stå för.

Sammanfattningsvis bedömer utredningen att lagstiftningen på en principiell nivå kommer få den avsedda effekten att hyresgäster får den rätt att installera laddningspunkt som de tidigare generellt saknat. Den föreslagna lagstiftningen bedöms dock få ett begränsat genomslag, i vart fall under den närmaste framtiden. Risken för att hyresvärdar drabbas ekonomiskt av lagförslaget bedöms vara liten.

8.3.2 Bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare

I Sverige finns det ungefär 30 000 bostadsrättsföreningar som är aktiva, vilket innebär att de äger eller förvaltar en eller flera fastigheter. Utredningen har inte haft tillgång till statistik över hur många av dessa föreningar som innehar en parkeringsplats. Dessa föreningar äger och förvaltar strax över 1 300 000 lägenheter fördelat på cirka 180 000 småhus och över 1 120 000 lägenheter i flerfamiljshus. Enligt uppgifter från år 2023 är något fler än 2 miljoner människor skrivna på en adress där lägenheten innehas med bostadsrätt. Det motsvarar ungefär 20 procent av Sveriges befolkning. Av dessa är cirka 245 000 skrivna i småhus och resten i flerfamiljshus.

Utredningen syftar till att genomföra artikel 14.8 i direktivet såvitt avser undanröjande av det hinder mot installation av laddinfrastruktur som består i att bostadsrättshavare har bristande rådighet. Om utredningens förslag antas kommer det hindret att bli undanröjt

genom att bostadsrättshavare med parkeringsplats kommer få rätt att installera laddningspunkt på en fastighet på liknande villkor som en ägare trots att de inte äger den. Ställningen för dessa bostadsrättshavare närmar sig därmed den hos de som själva äger sin bostad med tillhörande parkeringsplats. Det innebär i sin tur att bostadsrättsföreningar med sina övriga medlemmar, som omfattas av lagförslaget kommer få sin äganderätt begränsad i motsvarande mån. Det är dock inte fråga om en större begränsning än vad som är nödvändigt för att uppfylla kraven i direktivet.

Lagstiftningens genomslag i praktiken kan komma att begränsas av samma anledningar som anförts ovan beträffande hyresgäster. Det gäller i vart fall när parkeringsplatsen är upplåten separat från bostadsrättslägenheten. Då har bostadsrättshavren inget besittningsskydd till parkeringsplatsen. Detta kan upplevas som negativt men det är en följd av utredningens bedömning beträffande kostnadsfördelning, att genomförandet av direktivet inte ska påverka äganderätt i Sverige och svensk hyreslagstiftning mer än vad som är nödvändigt samt att hänsyn ska tas till systematiken i de regelverk som berörs. Det ligger inte inom utredningens uppdrag att förändra generella regler och principer, även om de kan få en avhållande effekt på viljan att åberopa de rättigheter som direktivet tilldelar personer.

Investeringen torde inte upplevas som lika osäker när parkeringsplatsen ingår i bostadsrättsupplåtelsen. Då har bostadsrättshavaren möjlighet att överlåta laddningspunkten samtidigt som han eller hon överlåter bostadsrätten. Å andra sidan torde de befintliga reglerna ge denna kategori av bostadsrättshavare en viss möjlighet att installera laddningspunkt vid parkeringsplatsen redan idag, eftersom bostadsrättshavare som regel får göra förändringar i sin lägenhet. Det skulle kunna begränsa lagstiftningens påverkan. Till detta kommer att berörda bostadsrättslägenheter troligen utgör en mindre andel mot bakgrund av att småhus endast utgör cirka 14 procent av det totala antalet bostadsrättslägenheter. Lagstiftningens genomslag kan därför ändå antas bli begränsat.

Ytterligare en faktor som talar för att lagstiftningen kan få begränsat genomslag för de nu berörda aktörerna är att bostadsrättsföreningar i förhållandevis hög grad har beviljats bidrag för installation av laddningspunkter. Ungefär 6 500 föreningar (dvs. ungefär en femtedel av alla föreningar) har beviljats bidrag för installation av strax över 100 000 laddningspunkter. Det antyder att

implementeringen av hemmanära laddinfrastruktur i stor utsträckning redan sker frivilligt.

På samma sätt som för hyresgäster kan lagstiftningen få större genomslag på längre sikt, om priserna för elfordon, laddinfrastruktur och/eller elektricitet minskar till den graden att investering i laddinfrastruktur bedöms löna sig trots de osäkerhetsfaktorer som är förknippade med att inte äga parkeringsplatsen. För bostadsrättshavare torde den ekonomiska faktorn också vara något mindre begränsande än den är för hyresgäster, sett till att de i genomsnitt har en högre disponibel inkomst. Bostadsrättshavare omfattas dessutom av skattereduktionen för installation av grön teknik, vilket kan stimulera till investeringar i högre grad än för hyresgäster.

Oavsett hur stort genomslag lagen får så är den inte avsedd att leda till några kostnader för bostadsrättsföreningarna. Det är i stället de bostadsrättshavare som installerar laddningspunkter som ska stå kostnaderna för installation, drift och underhåll av dessa. Det kan i och för sig inte uteslutas att bostadsrättsföreningar ändå drabbas av kostnader för det fall bostadsrättshavare inte fullgör sina förpliktelser eller om det uppstår hinder i förvaltningen av fastigheten som varit oförutsedda när tillstånd till installation meddelades. Utredningen bedömer dock att den risken är liten. Bostadsrättsföreningar kommer kunna parera vissa ekonomiska problem eller olägenheter genom att säga upp bostadsrättshavarens rätt att ha laddningspunkten eller, när så möjligt, säga upp parkeringsplatsen helt och hållet. Med detta sagt kan installationen av laddningspunkt ändå kräva mer administration från föreningens sida, inte minst då den blir skyldig att betala mervärdesskatt för den el som levereras genom laddningspunkten (se HFD 2019 ref 54). Å andra sidan gäller detta för all elektricitet som föreningen tillhandahåller och som debiteras efter individuell mätning. Det torde i sammanhanget begränsa den föreslagna lagstiftningens påverkan vad gäller föreningars administrativa börda. Kostnaderna för mervärdesskatten är det den berörda bostadsrättshavaren som ska stå för.

Sammanfattningsvis bedömer utredningen att lagstiftningen på en principiell nivå kommer få den avsedda effekten att bostadsrättshavare får den rätt att installera laddningspunkt som de tidigare generellt saknat. Den föreslagna lagstiftningen bedöms dock få ett begränsat genomslag i praktiken, i vart fall under den närmaste

framtiden. Risken för att bostadsrättsföreningar drabbas ekonomiskt av lagförslaget bedöms vara liten.

8.3.3 Samfällighetsföreningar och deras medlemmar

I fastighetsregistret finns det drygt 10 000 gemensamhetsanläggningar som har garage och/eller parkering som ändamål. Av dessa är något fler än 6 100 anläggningar förvaltade av en förening. I dessa anläggningar deltar drygt 219 000 fastigheter och 207 000 av dessa fastigheter har typkod 220 (småhusenhet, bebyggd) eller 520 (ägarlägenhetsfastighet, bostad) i fastighetsregistret.

På liknande sätt som för hyresgäster och bostadsrättshavare kommer berörda medlemmar i samfällighetsföreningar att få rätt att installera en laddningspunkt på en fastighet trots att de inte själva har den rådighet som krävs i dag. Direktivets syfte i den delen kommer alltså att uppnås. Det innebär i sin tur att samfällighetsföreningar med sina övriga medlemmar, som omfattas av lagförslaget kommer få sin äganderätt begränsad i någon mån eftersom deras rätt att förvalta egendomen, och rättigheter kopplade till den påverkas. Det är dock inte fråga om en större begränsning än vad som är nödvändigt för att uppfylla kraven i direktivet.

En del faktorer talar för att den föreslagna lagstiftningens kan antas bli högre för samfällighetsföreningar än vad den blir i hyres- och bostadsrättsförhållanden. För samfällighetsföreningar kommer den medlem som installerar en laddningspunkt att ha bättre möjligheter att tillgodogöra sig investeringen då laddningspunkten blir samfälld samtidigt som han eller hon har viss exklusiv befogenhet i fråga om förvaltningen av denna.

Det finns samtidigt faktorer som kan avhålla personer från att installera laddinfrastruktur med stöd av den föreslagna lagen. Stämmans beslut att ändra andelstal med anledning av installation av laddningspunkt kommer behöva godkännas av lantmäterimyndigheten. Det för med sig kostnader som företrädesvis ska bäras av den medlem som ska genomföra installationen. Den skattereduktion som fastighetsägaren är berättigad till omfattar inte de kostnaderna. Lantmäterimyndighetens prövning tar dock endast sikte på om stämmobeslutet överensstämmer med lagen. Prövningen behöver därför inte vara allt för komplicerad. Grundbeloppet för ansökan är

samtidigt 6 500 kr. Utöver det utgår en timkostnad baserad på nedlagd tid. Kostnaderna för lantmäteriets handläggning kan därför upplevas som stora i sammanhanget.

Ytterligare en faktor som talar för att lagstiftningen kan få begränsat genomslag för de nu berörda aktörerna är att samfällighetsföreningar i viss grad redan har beviljats bidrag för installation av laddningspunkter. Ungefär 500 föreningar (cirka 8 procent av alla föreningar som förvaltar gemensamhetsanläggning med garage och/eller parkering som ändamål) har beviljats bidrag för installation av ungefär 18 000 laddningspunkter. Det antyder att implementeringen av hemmanära laddinfrastruktur redan sker frivilligt.

På samma sätt som för hyresgäster och bostadsrättshavare kan lagstiftningen få större genomslag på längre sikt, om priserna för elfordon, laddinfrastruktur och/eller elektricitet minskar till den graden att investering i laddinfrastruktur med stöd av lagen bedöms löna sig trots de extra kostnader som följer med lantmäterimyndighetens godkännande. För fastighetsägare torde den ekonomiska faktorn också vara något mindre begränsande än den är för hyresgäster och för bostadsrättshavare, sett till att de i genomsnitt har en högre disponibel inkomst. Precis som bostadsrättshavare omfattas dessutom den nu berörda gruppen fastighetsägare av skattereduktionen för installation av grön teknik, vilket kan stimulera till investeringar i högre grad än för hyresgäster.

Oavsett hur stort genomslag lagen får är den inte avsedd att leda till några kostnader för samfällighetsföreningarna. Det är i stället de medlemmar som installerar laddningspunkter som ska stå kostnaderna för installation, drift och underhåll av dessa. På liknande sätt som för hyresgäster och bostadsrättshavare kan det inte uteslutas att samfällighetsföreningar ändå drabbas av kostnader, exempelvis om den medlem som installerat en laddningspunkt inte fullgör sina förpliktelser. Utredningen bedömer dock att risken för det är liten. En laddningspunkt som installeras på en gemensamhetsanläggning blir också samfälld egendom utifrån utredningens förslag. Det innebär att föreningen kommer kunna utöva rådighet över själva laddningspunkten på ett annat sätt än vad en hyresvärd eller bostadsrättsförening kan i motsvarande situation. På så sätt kommer en samfällighetsförening också kunna tillgodogöra sig laddningspunkten.

Föreningen har dessutom genom uttaxering möjlighet att på ett förhållandevis enkelt sätt utverka en exekutionstitel mot den med-

lem som inte fullgör sina ekonomiska förpliktelser. Detta kan antas minska risken för att samfällighetsföreningar drabbas av kostnader till följd av förslaget. Med detta sagt kan installationen av laddningspunkt ändå kräva mer administration från föreningens sida. Om driften av laddningspunkt bekostas genom brukningsavgifter blir föreningen skyldig att betala mervärdesskatt (jfr. HFD 2024 ref 11 p. 24-25). Det kan vara en kännbar förändring, särskilt för föreningar där det inte skett några mervärdesskattepliktiga transaktioner tidigare och föreningen därmed måste registrera sig för mervärdesskatt med anledning av laddningspunkten. Kostnaderna för detta är det dock den enskilda medlemmen som ska stå.

Sammanfattningsvis bedömer utredningen att lagstiftningen på en principiell nivå kommer få den avsedda effekten att fastighetsägare som har parkeringsplats säkrad genom föreningsförvaltad gemensamhetsanläggning får den rätt att installera laddningspunkt som de tidigare generellt saknat. Lagstiftningen bedöms ändå få ett marginellt genomslag i praktiken för de nu berörda aktörerna, i vart fall under den närmaste framtiden. Risken för att samfällighetsföreningar drabbas ekonomiskt av lagförslaget bedöms vara liten.

8.3.4 Hyres- och arrendenämnderna samt övriga domstolar

Hyres- och arrendenämnderna ska handlägga ärenden om tillstånd till installation av laddningspunkt vid upplåtna parkeringsplatser. Hyresnämnden kommer handlägga ärenden som rör parkeringsplatser upplåtna enligt hyresavtal och bostadsrätt. Överklaganden av de besluten kommer handläggas av Svea hovrätt. Arrendenämnden kommer handlägga ärenden som rör parkeringsplatser upplåtna som lägenhetsarrende. Överklaganden av de besluten kommer handläggas av den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns, dvs. av landets samtliga sex hovrätter.

Den föreslagna lagstiftningen kan också ge upphov till vissa frågor som prövas av allmän domstol eller av Kronofogdemyndigheten. Det gäller exempelvis om upplåtaren av en parkeringsplats yrkar ersättning för nedlagda kostnader för elförbrukning eller för återställande av parkeringsplatsen.

Tillstånd till installation av laddningspunkt på gemensamhetsanläggningar kommer handläggas som mål om klander i mark- och

miljödomstolarna och kunna överklagas till mark- och miljööverdomstolen. Till skillnad från vad som är fallet beträffande de upplåtna parkeringsplatserna kommer domstolsprövning enligt samfällighetslagstiftningen kunna påkallas även av andra än den som begärt att få göra installationen.

Godkännande av stämmobeslut som innebär att andelstal eller avgifter ändras med anledning av installation av laddningspunkt på gemensamhetsanläggningar kommer handläggas av lantmäterimyndigheterna. Deras beslut kan överklagas till mark- och miljödomstol och därefter till mark- och miljööverdomstol.

Som utredningen har anfört i avsnitt 8.3.1–3 bedöms lagstiftningen få ett marginellt genomslag för berörda rättighetshavare, fastighetsägare och samfällighetsföreningar. Mot den bakgrunden kan det antas att den föreslagna lagstiftningen inte kommer generera mer än ett fåtal mål och ärenden i nämnder och domstolar. Kostnaderna för lagstiftningen förväntas kunna finansieras inom ramen för befintliga anslag.

8.3.5 Lantmäterimyndigheterna

Utredningens förslag innebär att lantmäterimyndigheterna kan komma att handlägga fler ärenden om godkännande av stämmobeslut om ändring av andelstal. Denna påverkan bedöms emellertid vara marginell av de skäl som anförts i avsnitt 8.3.3. Verksamheten finansieras dessutom genom avgifter. Den föreslagna lagen bedöms därför inte leda till ökade utgifter för staten hänförliga till lantmäterimyndigheternas verksamhet.

8.3.6 Skatteverket

Utredningens förslag innebär att fler bostadsrättshavare och fastighetsägare kommer ha möjlighet att installera laddinfrastruktur än vad som är fallet idag. Antalet ansökningar om skattereduktion för installation av grön teknik kan därför komma att öka. Antalet transaktioner som är föremål för mervärdesskatteplikt kan också öka och därmed även antalet bolag och föreningar som måste registreras för mervärdesskatt. Det är Skatteverket som handlägger dessa frågor. I båda dessa avseenden bedöms dock denna påverkan vara

marginell av de skäl som anförts i avsnitt 8.3.1–3. Kostnaderna för lagstiftningen förväntas kunna finansieras inom ramen för befintliga anslag.

8.3.7 Kommuner och regioner

Lagförslaget bedöms inte ha någon märkbar påverkan på kommuner och regioner.

8.4 Kostnader och intäkter

8.4.1 Offentligfinansiella konsekvenser

Den föreslagna lagstiftningen bedöms inte kräva någon större mängd statliga resurser och därmed inte heller leda till någon större påverkan på de offentliga finanserna.

Det är svårt att uppskatta hur många fler hyresgäster, bostadsrättshavare och medlemmar i samfällighetsföreningar som kommer installera en laddningspunkt med stöd av den föreslagna lagstiftningen. Om rätten till skattereduktion finns kvar i framtiden är det möjligt att det blir en större reduktion av statliga inkomster om det blir mer attraktivt att köpa elbil och därmed viktigare att ha tillgång till hemmanära laddning. Det kan å andra sidan tänkas medföra att fler hyresvärdar, bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar vill installera laddinfrastruktur själva, vilket kan göra det obehövligt för den enskilda boende att göra det. I en sådan situation har den föreslagna lagstiftningen ingen effekt på de offentliga finanserna.

8.4.2 Samhällsekonomiska konsekvenser

Genomslaget för den föreslagna lagstiftningen korresponderar med en ökad efterfrågan på laddinfrastruktur. Om fler installerar laddinfrastruktur ökar skatteintäkterna. Omfattningen av detta bedöms ändå på det hela taget som marginellt utifrån utredningens bedömning i avsnitt 8.3.1–3.

Genomslaget korresponderar också med en ökad användning av elnätet. Lagstiftningen ger samtidigt ingen rätt att få fastighetens generella elsystem uppgraderat. Rätt att installera laddningspunkt

kommer bland annat förutsätta att installationen går att göra på den befintliga anläggningen och att laddningspunkten ska stödja smarta laddningsfunktioner. Därtill kommer att hemmanära laddning i regel kräver mindre effektuttag än den publika laddningen eftersom laddningen kan ske långsammare.

Effekten på elnätet bedöms sammantaget som marginell.

8.5 Effekter för konsumenter, näringsliv och andra berörda aktörer

8.5.1 Elbolag och elnätsföretag

Den föreslagna lagstiftningens genomslag korresponderar med en ökad användning av elnätet. Utredningen kan inte närmare bedöma hur många laddningspunkter som kommer installeras med stöd av den föreslagna lagstiftningen. På det stora hela bedöms dock effekten på elnätet som marginell.

8.5.2 Aktörer på marknaden för laddinfrastruktur och elbilar

Genomslaget för den föreslagna lagstiftningen korresponderar med en ökad efterfrågan på laddinfrastruktur. Utredningen kan inte närmare bedöma hur många laddningspunkter som kommer installeras med stöd av den föreslagna lagstiftningen. Om fler personer kan ladda en elbil hemma kan det bli attraktivare att köpa eller leasa en elbil. På det stora hela bedöms dock effekten för aktörer på marknaden för laddinfrastruktur och elbilar som marginell utifrån vad utredningen har anfört i avsnitt 8.3.1–3.

8.6 Bidrag till regeringens mål inom transportområdet

EU ska uppnå klimatneutralitet i unionen senast år 2050 och minska de inhemska utsläppen av växthusgaser med minst 55 procent till år 2030. Detta korresponderar med svenska riksdagens miljökvalitetsmål Begränsad klimatpåverkan. Riksdagen har också antagit etappmål som bland annat innebär att Sverige senast år 2045 inte ska ha

några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären samt att växthusgasutsläppen från inrikes transporter (utom inrikes luftfart som ingår i EU:s system för handel med utsläppsrätter, ETS) ska minska med minst 70 procent senast år 2030 jämfört med år 2010.

Utsläppen från inrikes transporter står för en tredjedel av Sveriges totala växthusgasutsläpp. Huvuddelen av utsläppen uppkommer i vägtrafiken, främst från personbilar och tunga fordon. Omställning från fossila bränslen till förnybara drivmedel och elektrifiering är centralt i ansatsen att uppnå miljömålen.

Utredningens förslag kan bidra till att påskynda denna omställning. Om fler personer kan ladda en elbil hemma blir det attraktivare att köpa eller leasa elbil. De föreslagna reglerna syftar dock endast till att undanröja de hinder mot hemmanära laddning som ligger i att boende saknar rådighet. Reglerna erbjuder inga ekonomiska incitament att installera laddinfrastruktur som inte funnits tidigare. Det kan tänkas begränsa effekten av de föreslagna reglerna. Utredningen kan inte närmare bedöma hur många laddningspunkter som kommer installeras med stöd av den föreslagna lagstiftningen. Utredningen kan därmed inte precisera vilken påverkan som reglerna kan få. Utredningens bedömning är ändå att förslaget skulle ge ett positivt bidrag till målen inom transportområdet. I linje med vad som anförts i avsnitt 8.3.1–3 bedöms dock bidraget som marginellt.

8.7 Om nivån på implementeringen av direktivet

Utredningen har kommit fram till att artikel 14.8 i direktivet omfattar personer som har rätt att nyttja en parkeringsplats som ligger inuti den bostadsbyggnad de bor i. Utredningen har också kommit fram till att direktivet medger att hänsyn tas till vissa särdrag i den nationella rätten, när direktivet genomförs. Med den utgångspunkten har utredningen utelämnat vissa former av rätt till parkeringsplats från lagförslaget. Utredningen bedömer att det överensstämmer med kraven i direktivet.

I vissa avseenden har utredningen föreslagit ett genomförande som går utöver kraven i direktivet. Direktivet medger detta, då bestämmelserna är formulerade som minimikrav (artikel 3 i direktivet).

Direktivet anger att hyresgäster och delägare ska ha rätt att installera laddningspunkter i en bostadsbyggnad. Enligt utredning-

ens mening förutsätts därmed att parkeringsplatsen också ligger inuti den bostadsbyggnad som personen bor i (se avsnitt 4.2.7). Utredningens lagförslag innebär dock att boende ska ha rätt att installera laddningspunkt på parkeringsplatser, oavsett om de ligger inuti en byggnad eller inte (se avsnitt 5.4.1). Det innebär att sannolikt betydligt fler situationer kommer omfattas än vad som skulle följa av en mer bokstavstrogen tolkning av direktivet.

Parkeringsplatserna behöver inte avgränsas med hänsyn till fastighetsägarens ekonomiska intressen eftersom det är den boende som ska bekosta installation, drift och underhåll av laddningspunkten. Om installationer utomhus skulle medföra stora olägenheter för fastighetsägaren eller föreningen, t.ex. på grund av att mark måste grävas upp, kan det beaktas inom ramen för den allmänna intresseavvägningen. Direktivets övergripande syfte att möjliggöra hemmanära laddning är dessutom lika angeläget, oaktat huruvida parkeringsplatsen finns inuti vad som utgör en bostadsbyggnad enligt direktivet. Därtill kommer att utredningen har valt att inte använda direktivets bostadsbyggnadsbegrepp över huvud taget i lagförslaget. Utredningen anser därför att fördelarna med att även involvera parkeringsplatser som ligger utomhus eller i byggnader som inte uppfyller kraven i direktivet, överväger nackdelarna med att göra en överimplementering.

I lagförslaget görs ingen avgränsning för om den byggnad som bostaden finns i uppfyller kriterierna för att vara en bostadsbyggnad enligt direktivet. Det görs heller ingen avgränsning för om berörda rättighetshavare faktiskt använder byggnaden som sin bostad, även om utredningen i och för sig har tolkat det som ett krav enligt direktivet. Utifrån detta betraktelsesätt kan fler situationer komma att omfattas av lagförslaget än vad som omfattas av direktivet. Det kan samtidigt antas vara ett fåtal fall som stämmer in på lagen men inte på direktivet (se avsnitt 5.4.2 och 5.4.3). Utredningen bedömer att överimplementeringen endast rör sig på en teoretisk nivå. Den valda konstruktionen kommer förenkla prövningen och minimera behovet av att införa nya termer i de berörda regelverken. Utredningen anser därför att fördelarna med den valda lösningen överväger de eventuella nackdelarna.

8.8 Utvärdering av förslagen

Författningsförslaget kan utvärderas inom ramen för Europeiska kommissionens översyn av EPBD, som ska ske senast den 31 december 2028 enligt vad som närmare framgår i artikel 28 i direktivet. Författningsförslaget kan också utvärderas inom ramen för den klimatredovisning som regeringen varje år ska lämna till riksdagen i budgetpropositionen (4 § klimatlagen [2017:720]) eller i den klimatpolitiska handlingsplan som regeringen ska ta fram året efter det att nästa ordinarie val har hållits, enligt 5 § i den lagen.

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

8 kap.

Installation av laddningspunkt

20 a §

Om upplåtelsen avser en bilparkeringsplats i närhet till ett hus i vilket arrendatorn innehar en bostadslägenhet har arrendatorn rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på arrendestället, om

1. bostadslägenheten innehas med hyresrätt enligt 12 kap., och förhållandena inte är sådana som avses i 12 kap. 45 § första stycket, eller bostadsrätt enligt bostadsrättslagen (1991:614),

2. jordägaren har upplåtit både bostadslägenheten och bilparkeringsplatsen,

3. upplåtaren äger eller innehar tomträtt i den fastighet som arrendestället är belägen på eller innehar nyttjanderätt till den fastigheten och äger det hus som bostadslägenheten ligger i,

4. arrendatorn åtar sig att tillse nödvändigt underhåll och stå alla kostnader för drift av laddningspunkten,

5. laddningspunkten förbereds för elmätning och debitering av elkostnad och utrustas med minst de uttag eller anslutningsdon som anges i punkt 1.1–1.2 i bilaga II till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 av den 13 september 2023 om utbyggnad av infrastruktur för alternativa drivmedel och om upphävande av direktiv 2014/94/EU,

6. laddningspunkten installeras på ett fackmässigt sätt av ett sådant elinstallationsföretag eller en sådan elinstallatör som avses i elsäkerhetslagen (2016:732),

7. laddningspunkten stödjer smarta laddningsfunktioner i den mening som avses i artikel 2.65 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 och

8. jordägaren inte har allvarliga och berättigade skäl att motsätta sig att arrendatorn installerar en laddningspunkt.

Vad gäller de kostnader enligt första stycket 4 som hänför sig till administration i jordägarens verksamhet behöver arrendatorn inte åta sig att stå mer än en skälig fast avgift.

En arrendator som vill installera en laddningspunkt ska skicka skriftlig begäran till jordägaren. Om jordägaren godtar arrendatorns begäran eller om parterna kommer överens om villkoren för installation av laddningspunkten, ska jordägaren ge skriftligt samtycke till åtgärden. Av samtycket ska det framgå vilket utrymme som installationen får ta i anspråk samt den avgift enligt andra stycket som arrendatorn ska betala.

Om jordägaren har nekat en begäran, om parterna inte har kommit överens om villkoren för installationen eller om jordägaren inte har besvarat begäran inom tre månader från det att den lämnades, kan arrendatorn begära att arrendenämnden ger tillstånd till åtgärden. Arrendenämnden får förena ett sådant tillstånd med villkor. I arrendenämndens beslut ska det även anges den avgift enligt andra stycket som arrendatorn ska betala.

Om arrendatorn har fått samtycke eller tillstånd att installera en laddningspunkt gäller följande. Jordägaren är skyldig att ge arrendatorn tillträde till utrymme utanför arrendestället, om det krävs för att installationen ska kunna utföras. Jordägaren ska även upplåta sådant utrymme för brukande av laddningspunkten. Parterna ska ge varandra den digitala tillgång som krävs för att de smarta laddningsfunktionerna i laddningspunkten och eventuella andra laddningspunkter och elektriska apparater, ska kunna användas. Arrendatorns rätt till det upplåtna utrymmet, villkoren enligt första stycket 4 samt de ytterligare villkor som kan ha ställts för installationen, ska anses ingå i arrendeavtalet. Om arrendatorn utger ersättning till jordägaren för den elektricitet som förbrukas genom laddningspunkten ska det dock inte anses som arrendeavgift. Skuld avseende sådan betalning förfaller trettio dagar efter det att jordägaren har avsänt ett skriftligt betalningskrav till arrendatorn. Kravet får inte avse kostnad som jordägaren ännu inte har blivit debiterad.

Om arrendatorn inte fullgör sina åtaganden avseende laddningspunkten ska han eller hon på uppmaning från jordägaren återställa utrymmet för denna. Om arrendatorn inte efter uppmaning återställer utrymmet eller fullgör vad han eller hon eftersatt så snart som möjligt, får jordägaren vidta någon av de åtgärderna på arrendatorns bekostnad. Om utrymmet har återställts av jordägaren eller arrendatorn enligt detta stycke, upphör bestämmelserna i femte stycket att gälla. Arrendatorn har då inte heller rätt att på nytt installera laddningspunkten.

Paragrafen, som är ny, reglerar rätten att installera laddningspunkt för de som innehar en parkeringsplats upplåten som lägenhetsarrende samtidigt som de innehar en bostadslägenhet med hyresrätt eller bostadsrätt. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.5.4.

Av *första stycket* framgår kriterierna för bestämmelsens tillämpningsområde samt den rättighet som tillkommer arrendatorn om kriterierna är uppfyllda.

Om förutsättningarna är uppfyllda har arrendatorn rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på arrendestället. Övervägandena i dessa delar finns i avsnitt 5.6 och 5.10.3. Bestämmelsen är utformad så att det är arrendatorn som ska installera laddningspunkten. Innebörden av detta är i praktiken att arrendatorn ska låta installera laddningspunkten då en sådan åtgärd måste utföras av en fackman. Det kommer till uttryck i första stycket 6. Ordalydelsen i bestämmelsen tydliggör dock att det inte är fråga om att förpliktiga jordägaren att utföra åtgärden för att därefter ge arrendatorn tillgång till laddning (se dock nedan beträffande kollektiv laddning som skäl att neka arrendatorns begäran om egen installation).

Laddningspunkten ska installeras så att den möjliggör för arrendatorn att ladda ett elfordon på arrendestället. Det innebär att själva laddningspunkten inte med nödvändighet behöver installeras på arrendestället. Om det råder platsbrist kan den installeras strax utanför. Om det någon gång skulle anses lämpligt finns det ingenting som förhindrar att installationen sker längre bort än så, förutsatt att den möjliggör laddning på arrendestället. Gränsen för hur långt avståndet kan vara mellan laddningspunkten och arrendestället bestäms ytterst av hur lång laddningskabel arrendatorn har tänkt använda sig av. Om det skulle medföra oacceptabla intrång för andra kan det beaktas i fråga om jordägaren har allvarliga och berättigade skäl att motsätta sig åtgärden enligt första stycket 8 (se nedan). Att laddningspunkten ska möjliggöra laddning innebär att jordägaren kan behöva tåla att den kopplas in i elnätet genom en anläggning som han eller hon äger, även om den anläggningen inte ingår i arrendeupplåtelsen. Jordägaren är då skyldig att tillhandahålla elektricitet till laddningspunkten, för att sedan bli kompenserad för den kostnaden av arrendatorn (se nedan beträffande första stycket 4).

Rätten till installation av laddningspunkt innefattar däremot inte någon rätt till uppgradering av fastighetens elektriska infrastruktur, utöver laddningspunkten i sig med därtill hörande kablar, anordningar för infästning av kablar, tomrör och liknande. Om arrendatorns begäran om installation förutsätter en uppgradering av den generella el-infrastrukturen, exempelvis att en el-central får en högre

huvudsäkring, faller begäran utanför bestämmelsens tillämpningsområde. Detsamma gäller om installationen förutsätter att arrendatorn ska installera en ny uttagspunkt för att kunna få ett eget el-abonnemang. Jordägaren är inte skyldig att tillmötesgå en sådan begäran även om den i övrigt skulle uppfylla kriterierna. Gränsdragningen för vad den boende har rätt att installera och inte bör göras på så sätt att elektrisk utrustning som kan tjäna fler ändamål än den enskilda laddningspunkten inte omfattas av vad den boende får göra, om jordägaren motsätter sig åtgärden.

Det som nu sagts innebär inte att laddningspunkten alltid måste koppla in i en uttagspunkt som inte är upplåten till arrendatorn. Arrendatorn förutsätts inneha nyttjanderätt till en bostadslägenhet som ligger i närheten till arrendestället, enligt första stycket första meningen. Ibland är det möjligt att ansluta laddningspunkten till en uttagspunkt som tillhör lägenheten. Om arrendatorn innehar ett eget el-abonnemang för den uttagspunkten kan en sådan lösning ha fördelen att jordägaren inte behöver stå kostnaden för el i förhållande till elleverantören. Det kan också vara så att arrendatorn har en el-central med undermätare kopplad till lägenheten, som mäter den el som kommer från jordägarens abonnemang. Att ansluta laddningspunkten till en sådan el-central är också i princip ett alternativ enligt den nu behandlade bestämmelsen. Det kan samtidigt vara förenat med andra kostnader och olägenheter att ansluta laddningspunkten från lägenheten, om en längre kabel måste dras och kanske grävas ned en längre sträcka. En sådan installation kan också vara olämplig ur teknisk synpunkt. Bedömningen av vilken av flera möjliga anslutningar som är lämpligast och hur ingripande installationsarbetena kan tillåtas vara måste avgöras utifrån varje enskilt fall, se nedan beträffande jordägarens skäl att neka begäran om installation.

När det gäller förutsättningarna för bestämmelsens tillämpning så ska arrendet avse en bilparkeringsplats, enligt ingressen till första stycket. En sådan upplåtelse är ett så kallat lägenhetsarrende. För att bestämmelsen ska vara tillämplig krävs att de allmänna kriterierna för arrende i 8 kap. 1 § är uppfyllda. Det ska alltså röra sig om upplåtelse av jord, vilket innebär att bilparkeringsplatsen ska vara belägen utomhus. Om det rör sig om en garageplats inomhus är det i stället en lägenhet enligt 12 kap. eller bostadsrättslagen, närmare bestämt en lokal. För dessa upplåtelser finns motsvarande bestämmelser om laddningspunkt i 12 kap. 24 c § och 7 kap. 7 b § bostads-

rättslagen. För arrendebestämmelsernas tillämplighet krävs dessutom (precis som för hyresbestämmelserna) att vederlag utgår för nyttjandet. Benefika upplåtelser omfattas inte. Ett övergripande krav för arrendereglernas tillämpning är också att upplåtelsen skett genom avtal. Det rekvisitet är inte utmärkande för arrende utan gäller enligt 7 kap. 1 § allmänt för nyttjanderätter.

En upplåtelse av en bostadslägenhet kan innefatta en rätt att använda en bilparkeringsplats. I sådana fall är 12 kap. 24 b § eller 7 kap. 7 a § bostadsrättslagen tillämplig, beroende på om upplåtelsen avser hyresrätt eller bostadsrätt. Den aktuella bestämmelsen är inte tillämplig då.

Av första stycket *första meningen* framgår att arrendet ska ligga i närheten till bostaden. Utredningens överväganden i den delen finns i avsnitt 5.10.1. Bedömningen av om bilparkeringsplatsen finns i närheten av bostaden måste göras från fall till fall. De behöver inte ligga på samma fastighet. Det kan dock antas att de kommer göra det i många fall, eftersom det är en förutsättning för bestämmelsens tillämpning att båda är upplåtna av samma fastighetsägare.

Av *första stycket 1* framgår att bostaden ska vara upplåten till arrendatorn med hyresrätt eller bostadsrätt. Definitionerna av bostadslägenhet anges i 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken och 1 kap. 6 § bostadsrättslagen. För bestämmelsens tillämpning saknar det betydelse huruvida arrendatorn använder lägenheten som sin bostad. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 4.2.4. Om bostaden är upplåten med hyresrätt gäller vidare att upplåtelsen inte får vara undantagen från besittningsskydd enligt 12 kap. 45 § första stycket jordabalken. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.10.2.

Av *första stycket 2* framgår att jordägaren ska ha upplåtit både bostadslägenheten och bilparkeringsplatsen. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 4.2.2.3. Innebörden av detta krav är att bestämmelsen inte är tillämplig om jordägaren har upplåtit parkeringsplatsen till någon annan som i sin tur upplåtit den till arrendatorn, dvs. en andrahandsupplåtelse. Huruvida det rör sig om en andrahandsupplåtelse eller bara ett stöd för administration av jordägarens parkeringsplatser eller liknande, får ytterst bedömas utifrån en tolkning av avtalet mellan jordägaren och den presumtiva andrahandsupplåtaren.

Av *första stycket 3* framgår att upplåtaren av parkeringsplatsen ska äga eller inneha tomträtt i den fastighet som arrendestället är belägen på eller inneha nyttjanderätt till den fastigheten och äga det hus som bostadslägenheten ligger i. Anledningen till dessa kriterier är att upplåtaren ska ha den rådighet som krävs för att kunna ge tillstånd till installationen. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 4.2.2.3 och 5.5.1. Det kan dock inte uteslutas att en upplåtare i något enstaka fall skulle kunna sakna nödvändig rådighet, om han eller hon inte äger fastigheten. Om så skulle vara fallet får det bedömas utifrån den allmänna intresseavvägningen som följer av första stycket 8, se nedan.

De arrenden som avses kan i dagligt tal kallas för boendeparkering eller liknande. Den som i bestämmelsen benämns arrendator i relation till parkeringsplatsen är en hyresgäst eller bostadsrättshavare i relation till bostadslägenheten. Den som i bestämmelsen benämns jordägare är på samma sätt också en hyresvärd eller bostadsrättsförening. Arrendatorn kan benämnas den boende. Jordägaren kan, något förenklat, benämnas fastighetsägare.

Av *första stycket 4* framgår att arrendatorn ska åta sig att tillse nödvändigt underhåll och stå alla kostnader för drift av laddningspunkten. Bestämmelsen ger uttryck för utgångspunkten att det är den boende som ska betala för laddningspunkten. Överväganden i den delen finns i avsnitt 5.7 och 5.10.4.

Arrendatorns betalningsansvar avseende inköp eller hyra, och installation följer redan av första stycket första meningen.

När den boende äger laddningspunkten är han eller hon att anse som innehavare av denna enligt elsäkerhetslagen (2016:732). Det är förknippat med en rad förpliktelser, bland annat avseende kontroll över att anläggningen ger betryggande säkerhet mot personskada och sakskada (6 § 1 p. ESL). Om anläggningen behöver åtgärdas för att den ska ge betryggande säkerhet, har innehavaren ett ansvar att tillse det. Den boende ansvarar för detta i förhållande till den tillsyn som Elsäkerhetsverket utövar. Genom bestämmelsen framgår att den boende ansvarar även i förhållande till fastighetsägaren.

När det gäller kostnadsansvaret för drift av laddningspunkten så är kostnaden för elförbrukningen av centralt intresse. Såsom systemet med elhandel och elnät är utformat får en elleverantör ingå avtal om leverans av el i en uttagspunkt, enbart med den elanvändare som enligt avtal med det berörda nätföretaget har rätt att ta ut el i

den uttagspunkten (9 kap. 1 § ellagen). För att den boende ska kunna betala för leveransen av el (och tillkommande rörlig nätavgift) till en laddningspunkt, direkt till elleverantören, måste han eller hon därmed ha vad som i dagligt tal kallas för ett el-abonnemang avseende en tillgänglig uttagspunkt. Om laddningspunkten ansluts till en uttagspunkt som fastighetsägaren innehar el-abonnemang för, måste fastighetsägaren primärt stå elkostnaderna i förhållande till elleverantören och nätägaren. Den boende måste då fullgöra sitt kostnadsansvar genom att kompensera fastighetsägaren för detta.

Av *första stycket 5* framgår att laddningspunkten ska förberedas för elmätning och debitering av elkostnad och utrustas med minst de uttag eller anslutningsdon som anges i punkt 1.1–1.2 i bilaga II till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804. Elmätning och debitering är en förutsättning för att arrendatorn i förekommande fall ska kunna kompensera jordägaren enligt första stycket 4 ovan. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.9.1.

Av *första stycket 6* framgår att laddningspunkten ska installeras på ett fackmässigt sätt av ett sådant elinstallationsföretag eller en sådan elinstallatör som avses i elsäkerhetslagen (2016:732). Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.9.2. Innebörden av dessa krav är att den boende ansvarar för utförandet i förhållande till fastighetsägaren. Om installationen inte görs fackmässigt har den inte gjorts i enlighet med lagen, även om förutsättningarna i övrigt skulle vara uppfyllda och den boende fått erforderligt tillstånd. Fastighetsägaren har då rätt att ingripa, i första hand genom att anmana den boende att återställa parkeringsplatsen. Den boendes skyldighet att göra det i den situationen följer inte av den föreslagna lagen utan av allmänna regler och principer.

Av *första stycket 7* framgår att laddningspunkten ska stödja smarta laddningsfunktioner i den mening som avses i artikel 2.65 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.9.3.

Av *första stycket 8* framgår att jordägaren inte ska ha allvarliga och berättigade skäl att motsätta sig att arrendatorn installerar en laddningspunkt. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.8.

Även om lagtexten tar sikte på vilka skäl jordägaren har att neka så måste skälen värderas även utifrån arrendatorns intressen av att installera en laddningspunkt och det samhälleliga intresset som bär

upp en sådan åtgärd. Parternas intressen ska vägas mot varandra utifrån samtliga omständigheter.

Prövningen bör ske i tre steg. Första steget tar sikte på om ingreppet är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet). Andra steget tar sikte på om ingreppet är nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller om ändamålet kan nås genom mindre ingripande alternativ (nödvändighet). Tredje steget tar sikte på om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening).

Utgångspunkten för prövningen bör vara att installation av laddningspunkter kan förväntas tillgodose det angelägna allmänintresset att minska användningen av fossila bränslen och därmed motverka global uppvärmning. Ändamålsenligheten av åtgärden kan i och för sig sättas i fråga om den skulle äventyra fastighetsägarens möjligheter att göra andra investeringar som kan bidra till att klimatpåverkan från användandet av fastigheten minskar. Det ska dock erinras om att det är den boende som ska betala för åtgärden, vilket torde minska risken för en sådan intressekonflikt.

Bedömningen ska vidare ta sikte på om åtgärden är nödvändig för att ge den boende tillgång till laddning av elfordon, eller om det kan uppnås på ett sätt som är mindre ingripande för fastighetsägaren. Vissa fastighetsägare tillgodoser de boendes behov av elbilsladdning genom att tillhandahålla laddningspunkter som brukas kollektivt. Sådana kollektiva laddningspunkter är inte inrättade för eget bruk och tillgodoser i princip inte den individuella rättighet som avses i artikel 14.8 i direktivet. En sådan kollektiv lösning tillgodoser dock samma grundläggande behov och ändamål som en egen laddningspunkt gör. En kollektiv laddningspunkt kan därtill vara att föredra ur både ekonomisk och praktisk synpunkt. Tillgång till en kollektiv laddningspunkt kan därför utgöra skäl för fastighetsägaren att neka den boendes begäran.

Tyngden i dessa skäl kan dock variera utifrån omständigheterna i övrigt. Ju fler parkeringsplatser eller brukare som betjänas i förhållande till antalet kollektiva laddningspunkter, desto mindre bör utrymmet vara för jordägaren att neka installation av en egen laddningspunkt. Det som nu sagts gäller främst när det redan finns kollektiva laddningspunkter att tillgå men har också giltighet om fastighetsägaren kan visa att det finns nära och aktuella planer på att

installera kollektiva laddningspunkter. En fastighetsägares erbjudande om en individuell laddningspunkt bör givetvis vägas in även i den situationen då arrendatorn möjligen måste byta parkeringsplats. Skälen för att neka arrendatorns begäran bör tillmätas vikt även om det är mot en avgift fastighetsägaren erbjuder en laddningspunkt, förutsatt att den avgiften är skälig.

Jordägaren kan vidare ha skäl att neka arrendatorns begäran med hänsyn till kostnader och olägenheter som installationen kan medföra för jordägaren. Vissa kostnader kan komma att belasta fastighetsägaren, trots att det är arrendatorn som ska bekosta installation, drift och underhåll. Kostnaden för den el som förbrukas genom laddningspunkten kan till exempel behöva betalas av fastighetsägaren i första hand, för att sedan regleras gentemot den boende. Det kan påverka likviditet, kostnadsrisk och administrativ börda för fastighetsägaren. Om installationen skulle ianspråkta en större del av fastigheten, exempelvis på grund av att en kabel måste installeras på platser som jordägaren har intresse av att använda på andra sätt, kan även det utgöra skäl att neka begäran.

Om installation av laddningspunkt skulle strida mot förvaltningsrättslig lagstiftning eller avtal som fastighetsägaren har med annan än arrendatorn, bör jordägaren ha starka skäl att neka. Jordägaren kan exempelvis vara bunden av att han innehar fastigheten med någon form av nyttjanderätt och det finns inskränkande villkor i den upplåtelsen. Installationen kan också kräva ingrepp i utrymmen som innehas av andra nyttjanderättshavare. Det är en följd av att laddningspunkten kan behöva installeras och en kabel kan behöva dras och anslutas utanför arrendestället. Andra nyttjanderättshavare kan också påverkas om exempelvis flera parkeringsplatser på ett område har upplåtits utan anknytning till viss person, så kallad flytande parkering. Det är inte alltid nödvändigt att en parkeringsplats getts en bestämd lokalisering i avtalet, för att upplåtelsen ska kunna betraktas som varken lägenhetsarrende eller hyra, även om det får anses vara huvudregel (NJA 2001 s. 10).

Om en parkeringsplats anses utgöra ett lägenhetsarrende trots att lokaliseringen inte är närmare bestämd, kan det finnas behov av att särskilt beakta hur en rätt att installera laddningspunkt påverkar andra nyttjanderättshavare. En parkeringsplats kan knytas till den enskilde boende genom installationen, vilket kan påverka de andra nyttjanderättshavarnas rätt. Även det kan innebära en inskränkning

i deras avtal med fastighetsägaren, vilket i förlängningen är en olägenhet eller kostnad för honom eller henne. Utgångspunkten bör vara att omfattningen av de ingrepp som kan drabba andra måste begränsas så mycket som möjligt. Gränserna för vad som är acceptabelt i dessa avseenden måste bedömas utifrån vad som är möjligt och förenligt med fastighetsägarens övriga skyldigheter och förpliktelser.

Av *andra stycket* framgår att arrendatorn inte behöver åta sig att stå mer än en skälig fast avgift för de driftskostnader som hänför sig till administration i jordägarens verksamhet. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.10.4. Den fasta avgiften ska anges när tillstånd till installation meddelas enligt tredje stycket tredje meningen och fjärde stycket tredje meningen.

Av *tredje stycket* framgår att en arrendator som vill installera en laddningspunkt ska skicka skriftlig begäran till jordägaren. Om jordägaren godtar arrendatorns begäran eller om parterna kommer överens om villkoren för installation av laddningspunkten, ska jordägaren ge skriftligt samtycke till åtgärden. Av samtycket ska det framgå vilket utrymme som installationen får ta i anspråk samt den avgift enligt andra stycket som arrendatorn ska betala. Övervägandena i dessa delar finns i avsnitt 5.10.5 och 5.10.6.

Det är viktigt att begäran är så pass specificerad att jordägaren kan ta ställning till vad installationen skulle innebära eller kräva av honom eller henne och om förutsättningarna enligt den aktuella bestämmelsen är uppfyllda. Lämpligast är det om arrendatorn bifogar en offert från en auktoriserad installatör, som både visar vilken laddningspunkt arrendatorn har tänkt installera och vilka områden och utrymmen som installationen behöver ta i anspråk. På så sätt kan begäran användas som underlag till tillståndet, eller hänvisas till. Om jordägaren ger tillstånd till installationen så tillkommer ett nytt villkor i arrendeavtalet enligt femte stycket. Det är därför viktigt att nu nämnda förutsättningar, och tillkommande villkor för installationen, går att utläsa även i efterhand.

Om arrendet är upplåtet av en bostadsrättsförening ska föreningens styrelse ta ställning till arrendatorns begäran enligt den föreslagna ändringen i 9 kap. 15 § bostadsrättslagen, se vidare i kommentaren till den bestämmelsen.

Av *fjärde stycket* framgår att arrendatorn kan begära att arrendenämnden ger tillstånd till installationen om jordägaren har nekat

begäran, om parterna inte har kommit överens om villkoren för installationen eller om jordägaren inte har besvarat begäran inom tre månader från det att den lämnades. Arrendenämnden kan förena ett sådant tillstånd med villkor. I arrendenämndens beslut ska det även anges den avgift enligt andra stycket som arrendatorn ska betala. Övervägandena i dessa delar finns i avsnitt 5.10.7 och 5.10.8. Bestämmelsen syftar till att främja frivilliga överenskommelser. Tidsfristen påverkas emellertid inte av om parterna faktiskt har förhandlat i frågan (jfr. 12 kap. 54 §). Om ansökan lämnas till arrendenämnden innan tidsfristen har löpt ut kan den inte prövas och ska avvisas.

Om arrendenämnden kommer fram till att förutsättningarna är uppfyllda ska den ge tillstånd till installationen. Arrendenämnden kan förena ett sådant tillstånd med villkor enligt tredje meningen. Sådana villkor går utöver de grundläggande villkoren enligt första stycket 1–8. Att den boende ska bekosta installationen exempelvis, gäller utan att tillståndet förenas med sådant villkor. De tekniska specifikationerna för laddningspunkten och de utrymmen som laddningspunkten ska ta i anspråk ska inte heller göras föremål för särskilda villkor. De är i stället kännetecknande för vad tillståndet avser. Om upplåtaren vill ställa motkrav i dessa frågor kan nämnden behöva klarlägga huruvida den boende vill justera sin begäran i enlighet med detta. Villkor kan däremot användas för att ålägga den boende att ställa säkerhet för sitt kostnadsåtagande. Om den boende motsätter sig det villkoret måste nämnden pröva om tillståndet kan beviljas utan det, dvs. om upplåtaren har allvarliga och berättigade skäl att neka för det fall villkoret inte ställs upp. Gränsen för hur omfattande villkor den boende behöver underkastas prövas alltså inom ramen för den allmänna proportionalitetsavvägningen.

Nämnden bör också kunna ställa villkor som inte är avgörande för prövningen av den boendes begäran, under förutsättning att parterna är överens om det. Det kan tänkas att parterna har ett ömsesidigt intresse av att reglera vissa frågor, trots att tillståndsfrågan som sådan är tvistig. Det kan röra sig om att parkeringsplatsen ska bli upplåten på viss tid i stället för obestämd tid. En sådan förändring kan göra rättsförhållandet mer förutsebart och den boende får trygghet i sin investering. Parterna kan vilja avtala om framtida inlösen när den boende flyttar. Det boende har då en skyldighet att erbjuda upplåtaren laddningspunkten till inlösen om parkerings-

platsen är upplåten som lägenhetsarrende (8 kap. 21 § JB). Det finns dock inga bestämmelser som anger hur sådan egendom ska värderas. Det kan parterna avtala om, eventuellt med en avräkning. På så sätt slipper den boende återställa parkeringsplatsen vid upplåtelsetidens slut och upplåtaren kan då tillgodogöra sig utrustningen och välja att själv upplåta den utrustningen till nästa nyttjanderättshavare. Installationen kan också villkoras av en tidsbegränsning av rätten att ha laddningspunkten installerad. Såsom den nu behandlade bestämmelsen har utformats finns ingen tidsgräns för den rätten, utöver den allmänna gräns på 25 eller 50 år som gäller för upplåtelsen av ett lägenhetsarrende enligt 7 kap. 5 § JB. Tillståndet avser också en specifik laddningspunkt. Båda parter kan därför ha ett intresse av att uppdatera utrustningen. Ett villkor om tidsbegränsning kan klargöra när det är dags att göra det. Även med ett sådant villkor krävs det ny överenskommelse eller tillstånd för arrendatorn att installera en ny laddningspunkt, när tillståndet för den förra har gått ut. Det finns ingenting som förhindrar parterna att komma överens om villkoren för att en sådan ny överenskommelse ska ges i framtiden.

Det kan noteras att det för samtycke från upplåtaren av parkeringsplatsen, i tredje stycket, saknas motsvarighet till möjligheten att ställa villkor. Att även upplåtaren kan göra det framgår dock indirekt av att samtycket inte bara kan föranledas av ett godkännande utan även av en överenskommelse. Om upplåtaren vill ställa motkrav för den boendes begäran och den boende godtar det är alltså villkoret en del av överenskommelsen och omfattas därmed av själva samtycket. Detta följer utan uttryckligt stöd i lagtexten.

Av *femte stycket* framgår vad som gäller om arrendatorn har fått jordägarens samtycke eller arrendenämndens tillstånd att installera en laddningspunkt.

Jordägaren är enligt andra meningen skyldig att ge arrendatorn tillträde till utrymme utanför arrendestället, om det krävs för att installationen ska kunna utföras. Jordägaren ska enligt tredje meningen upplåta sådant utrymme för brukande av laddningspunkten. Övervägandena i dessa delar finns i avsnitt 5.10.9. Det är i regel inte fråga om större utrymmen än att de inrymmer en elledning. Jordägaren måste också ge tillträde till el-central eller liknande anläggningar för att laddningspunkten ska kunna anslutas till elnätet. Jordägarens skyldighet innefattar därutöver att tillhandahålla elektricitet till laddningspunkten, om installationen förutsätter det.

Jordägaren får inte koppla ur kabeln om han eller hon inte har skäl för det (se sjätte stycket).

Parterna ska enligt *fjärde meningen* ge varandra den digitala tillgång som krävs för att de smarta laddningsfunktionerna i laddningspunkten och eventuella andra laddningspunkter och elektriska apparater, ska kunna användas. Övervägandena i dessa delar finns i avsnitt 5.10.11.

Arrendatorns rätt till det upplåtna utrymmet och villkoren att han eller hon ska tillse underhåll och betala för driften enligt första stycket 4 samt de ytterligare villkor som kan ha ställts för installationen, ska anses ingå i arrendeavtalet enligt femte meningen. Övervägandena i dessa delar finns i avsnitt 5.10.9.

Själva laddningspunkten förblir lös egendom. Det framgår redan av det faktumet att det är annan än fastighetsägaren som har installerat denna (2 kap. 4 § JB). Ägandet av laddningspunkten överförs alltså inte till upplåtaren trots att laddningspunkten installerats på fastigheten. Den boende nyttjar alltså laddningspunkten i egenskap av ägare och inte nyttjanderättshavare. Utrymmet för upplåtelsen av parkeringsplats utvidgas dock till att omfatta det utrymme som installationen tar i anspråk. I praktiken torde det inte bli fråga om större utrymmen än vad som krävs för att en kabel och en anslutning till en el-central ska få plats.

Tillståndet till installation innebär att jordägaren blir skyldig att respektera utrymmet för laddningspunkt i samma utsträckning som han eller hon är skyldig att respektera den boendes rätt till parkeringsplats. Detsamma gäller upplåtarens möjlighet att ta i anspråk utrymmet för laddningspunkt. De förutsättningarna är samma som förutsättningarna att ta parkeringsplatsen i anspråk. När parkeringsplatsen är upplåten som lägenhetsarrende föreligger inget besittningsskydd för arrendatorn, dvs. den boende. Det innebär att jordägaren kan säga upp avtalet för att upphöra efter eventuell uppsägningstid. Den enda, relativa, garantin mot uppsägningar som arrendatorn kan ha, är om arrendet ingåtts på bestämd tid och jordägaren därmed inte kan säga upp det under avtalstiden. Om arrendet upphör, upphör även rätten till utrymmet för laddningspunkt. Om arrendatorn bryter mot de grundläggande villkoren om underhåll eller betalningsansvar, har han också brutit mot arrendeavtalet. Att rätten till utrymmet blir en del av arrendeavtalet, medför för övrigt

att regler och principer som rör arrenden och avtal kan tillämpas på denna rätt på motsvarande sätt som för resten av arrendeavtalet.

Trots det som sägs i femte meningen ska ersättning som arrendatorn eventuellt ger till jordägaren för den elektricitet som förbrukas genom laddningspunkten inte anses som arrendeavgift enligt sjätte meningen. Övervägandena i dessa delar finns i avsnitt 5.10.9. Att skuld avseende elektricitet inte anses som arrendeavgift innebär att betalningsförsummelser inte kan grunda förverkande av arrenderätten. Sådana betalningsförsummelser kan däremot leda till att arrendatorns rätt till utrymmet för laddningspunkt upphör enligt sjätte stycket. Det är bara skuld för elektricitet som separeras från resten av arrendeavtalet. Fasta avgifter för administrativa merkostnader enligt andra stycket och övriga driftkostnader som inte avser elektricitet, anses alltså utgöra arrendeavgift.

Arrendatorns skuld avseende betalning till jordägaren för elektricitet förfaller trettio dagar efter det att jordägaren har avsänt ett skriftligt krav på betalning till arrendatorn enligt sjunde meningen. Kravet får inte avse kostnad som jordägaren ännu inte har blivit debiterad enligt åttonde meningen. Övervägandena i dessa delar finns i avsnitt 5.11.10.2 och 5.10.10. Bestämmelsens konstruktion i denna del innebär att meddelandet går på jordägarens risk. Det som anges beträffande förfallodag gäller inte för driftkostnader som inte avser förbrukad elektricitet. För sådana övriga driftskostnader gäller den förfallotid som följer av arrendeavtalet. Om förfallotid inte har avtalats förfaller betalningsskyldigheten vid anfordran.

Av *sjätte stycket första meningen* framgår att arrendatorn på uppmaning från jordägaren ska återställa utrymmet för laddningspunkten om han eller hon inte fullgör sina åtaganden avseende denna. Av detta följer att jordägaren kan uppmana den boende att återställa utrymmet för laddningspunkt så snart den boende dröjer med betalning utöver förfallodag eller försummar ett påkallat underhållsbehov. Det finns inget formkrav för uppmaningen. Den kan ske både skriftligt och muntligt. I händelse av tvist får jordägaren bevisbördan för att uppmaningen har skett.

Enligt *andra meningen* får jordägaren antingen fullgöra vad som eftersatts eller återställa utrymmet på arrendatorns bekostnad, om arrendatorn inte efter uppmaning återställer utrymmet eller fullgör vad han eller hon eftersatt så snart som möjligt. Om utrymmet har återställts av jordägaren eller arrendatorn enligt det nu behandlade

stycket, upphör bestämmelserna i femte stycket att gälla enligt *tredje meningen*. Arrendatorn har då inte heller rätt att på nytt installera laddningspunkten enligt *fjärde meningen*. Innebörden av det nu angivna är att arrendatorn kan välja att fullgöra vad han eller hon har eftersatt och därmed undkomma både betalningsansvar för jordägarens rättelseåtgärder, och att rätten till utrymme för laddningspunkt upphör. Detta förutsätter dock att arrendatorn vidtar rättelse så snart som möjligt efter det att han eller hon blivit uppmanad till det. I lagen anges ingen exakt tidsgräns för hur länge arrendatorn har på sig att fullgöra sina åtaganden. Det kan därför variera utifrån förhållandena i det enskilda fallet.

Jordägaren har inte rätt att återställa utrymmet på arrendatorns bekostnad om han eller hon inte dessförinnan har uppmanat arrendatorn att göra det. En jordägare som står inför att återställa utrymmet är inte förhindrad att i stället fullgöra vad arrendatorn har eftersatt, i de fall det anses lämpligare. Ett sådant fullgörande är naturligtvis inte aktuellt i de fall försummelsen avser betalning. Det kan däremot vara mindre ingripande för arrendatorn om jordägaren företar en enkel reparations- eller underhållsåtgärd i stället för att återställa utrymmet. I valet av åtgärder bör jordägaren vara fri att välja det mest ändamålsenliga. Jordägaren bör undvika alternativ som är onödigt dyra för arrendatorn, utifrån den lojalitetsprincip som gäller i avtalsförhållanden. Om ett fullgörande från jordägarens sida skulle vara mindre fördelaktigt än ett återställande får det i efterhand bedömas om arrendatorn har rätt till ersättning från arrendatorn avseende ett fullgörande. I den frågan torde det kunna vägas in om jordägaren har informerat arrendatorn om att rättelse kan ske på dennes bekostnad. Lagen ställer dock inget krav på att uppmaningen behöver vara inriktad mot både återställande och rättelse. Det räcker med återställande. Det saknas särskilda processregler för det fall jordägaren begär ersättning för rättelse eller återställandeåtgärder. Sådana tvister prövas i allmän domstol.

Sjätte stycket begränsar inte någon av parternas rätt att säga upp arrendeavtalet i förtid. Om arrendatorns avtalsbrott består i obetald kompensation för andra driftskostnader än förbrukad el så är det, till följd av femte stycket, att betrakta som ett dröjsmål med betalning av arrendeavgiften. Det är förverkandegrundande om dröjsmålet sträcker sig utöver en månad och inte kan anses vara av ringa betydelse (8 kap. 23 § första stycket 1 och andra stycket). Enligt

sjätte stycket i den nu behandlade bestämmelsen krävs varken att dröjsmålet sträcker sig över någon viss tid eller att det är betydande i någon grad. När förutsättningarna för förverkande och återställande enligt sjätte stycket är uppfyllda samtidigt kan jordägaren välja om han vill säga upp arrendet till upphörande i förtid eller bara uppmana arrendatorn att återställa utrymmet för laddningspunkt. Väljer han eller hon att säga upp hela arrendet måste han eller hon iaktta följderna av arrendatorns eventuella rättelse enligt 8 kap. 24 och 25 §§. De tidsfristerna torde generellt vara längre än vad arrendatorn har på sig enligt sjätte stycket i den nu behandlade bestämmelsen. Det kan därför vara mer praktiskt att kräva återställande av utrymmet för laddningspunkten. Efter att ett sådant återställande har skett fortsätter arrendet att löpa som tidigare. Om avtalsbrottet endast består i obetald kompensation för el är däremot inte förverkandepåföljden tillämplig till följd av att sådan kompensation inte anses som arrendeavgift enligt femte stycket sjätte meningen.

31 §

Beslut av arrendenämnden enligt *8 kap. 20 a § eller* 9–11 kap. får överklagas till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns.

Paragrafen anger vilka av arrendenämndens beslut i sak som får överklagas och att överklagande ska ske till den hovrätt inom vars domkrets arrendenämnden finns. I bestämmelsen görs ett tillägg för beslut enligt den nya bestämmelsen om installation av laddningspunkt i åttonde kapitlet. Övervägandena finns i avsnitt 5.10.7.

12 kap. Hyra

24 b §

Om det i hyresavtalet för en bostadslägenhet ingår en rätt att nyttja en bilparkeringsplats i närhet till det hus som lägenheten ligger i, har hyresgästen rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på den bilparkeringsplatsen, om

1. förhållandena inte är sådana som avses i 45 § första stycket,

2. hyresvärden äger eller innehar tomträtt i den fastighet som bilparkeringsplatsen är belägen på, eller innehar nyttjanderätt till den fastigheten och äger det hus som bostadslägenheten ligger i,

3. hyresgästen åtar sig att tillse nödvändigt underhåll och stå alla kostnader för drift av laddningspunkten,

4. laddningspunkten förbereds för elmätning och debitering av elkostnad och utrustas med minst de uttag eller anslutningsdon som anges i punkt 1.1–1.2 i bilaga II till Europaparlamentets och rådets Förordning (EU) 2023/1804 av den 13 september 2023 om utbyggnad av infrastruktur för alternativa drivmedel och om upphävande av direktiv 2014/94/EU,

5. laddningspunkten installeras på ett fackmässigt sätt av ett sådant elinstallationsföretag eller en sådan elinstallatör som avses i elsäkerhetslagen (2016:732),

6. laddningspunkten stödjer smarta laddningsfunktioner i den mening som avses i artikel 2.65 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 och

7. hyresvärden inte har allvarliga och berättigade skäl att motsätta sig att hyresgästen installerar en laddningspunkt.

Vad gäller de kostnader enligt första stycket 3 som hänför sig till administration i hyresvärdens verksamhet behöver hyresgästen inte åta sig att stå mer än en skälig fast avgift.

En hyresgäst som vill installera en laddningspunkt ska skicka skriftlig begäran till hyresvärden. Om hyresvärden godtar hyresgästens begäran eller om parterna kommer överens om villkoren för installation av laddningspunkt, ska hyresvärden ge skriftligt samtycke till åtgärden. Av samtycket ska det framgå vilket utrymme som installationen får ta i anspråk samt den avgift enligt andra stycket som hyresgästen ska betala.

Om hyresvärden har nekat en begäran, om parterna inte har kommit överens om villkoren för installationen eller om hyresvärden inte har besvarat begäran inom tre månader från det att den lämnades, får hyresgästen begära att hyresnämnden ger tillstånd till åtgärden. Hyresnämnden får förena ett sådant tillstånd med villkor. I hyresnämndens beslut ska det även anges den avgift enligt andra stycket som hyresgästen ska betala.

Om hyresgästen har fått samtycke eller tillstånd att installera en laddningspunkt gäller följande. Hyresvärden är skyldig att ge hyresgästen tillträde till utrymme utanför parkeringsplatsen, om det krävs för att installationen ska kunna utföras. Hyresvärden ska även upplåta sådant utrymme för brukande av laddningspunkten. Parterna ska ge varandra den digitala tillgång som krävs för att de smarta laddningsfunktionerna i laddningspunkten och eventuella andra laddningspunkter och elektriska apparater, ska kunna användas. Hyresgästens rätt till det upplåtna utrymmet, villkoren enligt första stycket 3 samt de ytterligare villkor som kan ha ställts för installationen, ska anses ingå i hyresavtalet. Om hyresgästen utger ersättning till hyresvärden för den elektri-

citet som förbrukas genom laddningspunkten ska det dock inte anses som hyra. Skuld avseende sådan betalning förfaller trettio dagar efter det att hyresvärden har avsänt ett skriftligt betalningskrav till hyresgästen. Kravet får inte avse kostnad som hyresvärden ännu inte har blivit debiterad.

Om hyresgästen inte fullgör sina åtaganden avseende laddningspunkten ska han eller hon på uppmaning från hyresvärden återställa utrymmet för denna. Om hyresgästen inte efter uppmaning återställer utrymmet eller fullgör vad han eller hon eftersatt så snart som möjligt, får hyresvärden vidta någon av de åtgärderna på hyresgästens bekostnad. Om utrymmet har återställts av hyresvärden eller hyresgästen enligt detta stycke, upphör bestämmelserna i femte stycket att gälla. Hyresgästen har då inte heller rätt att på nytt installera laddningspunkten.

Paragrafen, som är ny, reglerar rätten att installera laddningspunkt för de som innehar en parkeringsplats upplåten genom samma avtal som en bostadslägenhet med hyresrätt.

Av *första stycket* framgår kriterierna för bestämmelsens tillämpningsområde. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.5.1 och 5.5.1.1.

För parkeringsplatser som ligger utomhus överensstämmer tillämpningsområdet i stort sett sakligt med 8 kap. 20 a §. En skillnad är att den aktuella bestämmelsen tar sikte på bilparkeringsplatser som ingår i hyresavtal för bostadslägenheter och inte är upplåtna enligt separata avtal. Att nyttjanderätten till ett område utanför huset kan omfattas av 12 kap. framgår av 12 kap. 1 § tredje stycket första meningen. Precis som i reglerna om arrende benämns markytan utomhus jord. För att jorden ska omfattas av 12 kap. krävs det att den ingår i hyresavtalet, att den ska nyttjas tillsammans med lägenheten och att den ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. De två sistnämnda förutsättningarna har inte angetts i den nu behandlade bestämmelsen. Någon gränsdragningsproblematik torde knappast uppkomma med tanke på funktionssambandet mellan en bilparkeringsplats och närliggande bostadslägenhet.

Om bilparkeringsplatsen ligger inomhus, i ett garage, avgränsas den nu behandlade bestämmelsen mot 12 kap. 24 c §, på ett liknande sätt som den avgränsas mot 8 kap. 20 a §. Om garageplatsen ingår i samma hyresavtal som bostadslägenheten är den aktuella bestämmelsen tillämplig. Om garageplatsen är uthyrd enligt ett separat avtal

utgör den ett hyresavtal avseende en lokal och 12 kap. 24 c § är tillämplig i stället.

Förutsättningarna i första stycket i aktuella bestämmelsen motsvarar förutsättningarna i 8 kap. 20 a första stycket 1 och 3–8. Att bostaden och parkeringsplatsen ska ha upplåtits av samma hyresvärd anges inte som förutsättning i den aktuella bestämmelsen, eftersom det redan följer av att parkeringsplatsen ska ingå i upplåtelsen av bostadslägenhet (jfr. 8 kap. 20 a § första stycket 2).

Den rättighet som tillkommer hyresgästen om kriterierna är uppfyllda motsvarar den rättighet som tillkommer en arrendator enligt 8 kap. 20 a §, med reservation för att rätten inflyter i ett bostadshyresavtal och inte ett lägenhetsarrendeavtal.

Innebörden av *andra till sjätte stycket* motsvarar också innebörden av de motsvarande styckena i 8 kap. 20 a §. Det som anges i kommentaren till den bestämmelsen ger ledning även för tillämpning av den aktuella bestämmelsen. Det som anges där beträffande jordägare, arrendator, arrendeställe och arrendeavgift gäller i det här sammanhanget för hyresvärd, hyresgäst, hyra och lägenhet. Att en parkeringsplats utomhus är en del av lägenheten i de fall som avses i den här bestämmelsen, är en följd av att den ingår i samma upplåtelse som ett hus eller en del av ett hus.

En skillnad i förfaranderegelrna i tredje stycket jämfört med 8 kap. 20 a § är att prövning sker i hyresnämnden. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.10.7. Till skillnad från vad som gäller för arrendenämndens beslut krävs inget prövningstillstånd för överklagande av hyresnämndens beslut (2 § lag [1994:831] om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt). Ytterligare en skillnad är att hyresnämndens beslut inte får överklagas (10 § i den lagen).

På motsvarande sätt som enligt 8 kap. 20 a § blir en beviljad rätt att installera-, och ha, en laddningspunkt vid parkeringsplatsen, en del av hyresavtalet. Till skillnad från vad som gäller när parkeringsplatsen är upplåten som lägenhetsarrende kan hyresvärden i regel inte säga upp en parkeringsplats som ingår i ett bostadshyresavtal eftersom den omfattas av hyresgästens besittningsskydd. För att hyresvärden ska kunna ta parkeringsplatsen eller utrymmet för laddningspunkt i anspråk krävs det att han eller hon kan anföra tillräckliga skäl för villkorsändring enligt 12 kap. 55 § åttonde stycket, om det inte är fråga om återställande vid misskötsel enligt sjätte stycket.

Att den ersättning som hyresgästen eventuellt ska utge till hyresvärden för elektricitet i laddningspunkten inte utgör hyra enligt femte stycket sjätte meningen, innebär att avtalsvillkoret aldrig kan stå i strid med 5 § första stycket 3 och 23 § första stycket tredje meningen hyresförhandlingslagen. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.10.9.

På motsvarande sätt som enligt 8 kap. 20 a § utgör sjätte stycket ingen begränsning i parternas rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. Bestämmelser om förverkande av hyresrätt har likheter med bestämmelserna om förverkande av arrenderätt. Om det förverkandegrundande avtalsbrottet består i utebliven betalning ska försummelsen sträcka sig viss tid, hyresgästen kan undvika att nyttjanderätten upphör genom att vidta rättelse innan uppsägning sker och hyresgästen kan inte skiljas från lägenheten förrän viss tid efter det att uppsägningen har delgetts honom eller henne (se 12 kap. 42 § första stycket 1, 43 § första stycket och 44 § första stycket). När det både kan vara aktuellt med ett förverkande och ett återställande av utrymmet för laddningspunkt enligt sjätte stycket har den senare påföljden samma praktiska fördelar i bostadshyresförhållanden som den har i arrendeförhållanden; för återställande krävs varken att dröjsmålet sträcker sig över någon viss tid eller att det är betydande i någon grad. Dessutom torde tidsfristen efter delgivning av uppsägning vid förverkande i regel vara längre än den tid som hyresgästen har på sig att vidta rättelse efter att ha blivit uppmanad att återställa enligt sjätte stycket. I bostadshyresförhållanden är ett förverkande betydligt mer ingripande jämfört med i en i övrigt jämförbar situation när parkeringsplatsen är upplåten som lägenhetsarrende. När parkeringsplatsen är upplåten inom ramen för ett bostadshyresavtal träffar ett förverkande bostadslägenheten och inte bara parkeringsplatsen. Om en hyresvärd vill göra förverkandepåföljd gällande för försummelser avseende laddningspunkten bör det därför särskilt övervägas huruvida försummelsen är ringa enligt 12 kap. 42 § femte stycket.

24 c §

Om upplåtelsen avser en lokal för bilparkering (garageplats) i närhet till ett hus i vilket hyresgästen innehar en bostadslägenhet, har hyresgästen rätt att på

egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på den garageplatsen, om

1. bostadslägenheten innehas med hyresrätt enligt detta kapitel eller bostadsrätt enligt bostadsrättslagen (1991:614),

2. hyresvärden har upplåtit både bostaden och bilparkeringsplatsen, och

3. villkoren i 24 b § första stycket 1–7 är uppfyllda.

Bestämmelserna i 24 b § andra–sjätte stycket gäller även vid tillämpningen av denna paragraf.

Paragrafen, som är ny, reglerar rätten att installera laddningspunkt för de som innehar en parkeringsplats upplåten som lokal med hyresrätt samtidigt som de innehar en bostadslägenhet med hyresrätt eller bostadsrätt.

Av *första stycket* framgår kriterierna för bestämmelsens tillämpningsområde. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.5.1 och 5.5.1.2.

Tillämpningsområdet överensstämmer i stort sett med 8 kap. 20 a §. En skillnad är att den här bestämmelsen tar sikte på parkeringsplatser som är belägna inomhus och därmed är att betrakta som lokaler enligt hyreslagen. I liket med 8 kap. 20 a § ska parkeringsplatsen ha upplåtits enligt ett separat avtal. Den nu behandlade bestämmelsen avgränsas på detta sätt också mot 12 kap. 24 b § på motsvarande sätt som 8 kap. 20 a § gör. Om rätten att använda garageplats ingår i hyresavtalet för bostadslägenheten så är det inte den aktuella bestämmelsen som är tillämplig utan 12 kap. 24 b §. Vid tillämpning av den aktuella bestämmelsen kan det alltså finnas två hyresavtal mellan samma hyresvärd och hyresgäst, ett avseende bostadslägenheten och ett avseende garageplatsen. Det enda möjliga alternativet till det scenariot är att en bostadsrättsförening har upplåtit en bostadslägenhet med bostadsrätt till en bostadsrättshavare, och därutöver upplåtit en garageplats med hyresrätt till samma person. En sådan garageplats utgör lokal enligt hyreslagens regler. Bostadsrättshavaren benämns då som hyresgäst vid tillämpning av den aktuella bestämmelsen.

Första stycket 1 motsvarar delvis 8 kap. 20 a § första stycket 1.

Första stycket 2 motsvarar i sak 8 kap. 20 a § första stycket 2.

I *första stycket 3* görs en hänvisning till förutsättningarna i 24 b § första stycket 1—7 §, som i sin tur motsvarar 8 kap. 20 a § första stycket 1 och 3–6.

Av *andra stycket* framgår att 12 kap. 24 b § andra till sjätte stycket, som i sin tur motsvarar 8 kap. 20 a § andra till sjätte stycket, gäller även vid tillämpning av den aktuella bestämmelsen.

Sammantaget motsvarar den aktuella bestämmelsen 8 kap 20 a §, med reservation för att parkeringsplatsen är upplåten som lokal med hyresrätt. Det som anges i kommentaren till den bestämmelsen ger ledning även för tillämpning av den aktuella bestämmelsen. Det som anges där beträffande jordägare, arrendator, arrendeställe och arrendeavgift gäller i det här sammanhanget för hyresvärd, hyresgäst, hyra och lägenhet/lokal.

En skillnad i förfarandereglerna i 24 b § tredje stycket jämfört med 8 kap. 20 a § är att prövning sker i hyresnämnden, se kommentaren till 12 kap. 24 b §.

Om lokalen är upplåten av en bostadsrättsförening ska föreningens styrelse ta ställning till hyresgästens begäran enligt den föreslagna ändringen i 9 kap. 15 § bostadsrättslagen, se vidare i kommentaren till den bestämmelsen.

På motsvarande sätt som enligt 8 kap. 20 a § blir en beviljad rätt att installera, och ha, en laddningspunkt vid parkeringsplatsen, en del av lokalhyresavtalet. Till skillnad från vad som gäller när parkeringsplatsen är upplåten som lägenhetsarrende har hyresgästen ett indirekt besittningsskydd för en parkeringsplats upplåten som lokal med hyresrätt. Det innebär att hyresvärden måste betala ersättning eller skadestånd till hyresgästen enligt 12 kap. 58 b §, om han eller hon vill bli fri från sina förpliktelser att respektera utrymmet för laddningspunkt, om det inte föreligger grund för återställande enligt sjätte stycket, förverkande eller befogad anledning att säga upp lokalhyresavtalet.

Beträffande förhållandet mellan förverkande och återställande enligt 12 kap. 24 b § sjätte stycket hänvisas till kommentaren till den bestämmelsen. Ett förverkande av en lokal med hyresrätt är emellertid snarast att jämföra med ett förverkande av ett lägenhetsarrende eftersom det endast rör parkeringsplatsen.

70 §

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas inom tre veckor från den dag beslutet meddelades:

1. åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket,
2. upprustningsföreläggande eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 a–18 f eller 18 h §,
3. ändrad användning av lokal enligt 23 § andra stycket,
4. ersättning enligt 24 a §,
5. tillstånd till installation av laddningspunkt enligt 24 b–24 c §,
6. överlåtelse av hyresrätt enligt 34, 36 eller 37 §,
7. godkännande av överenskommelse som avses i 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 §,
8. förelägganden enligt 46 b §,
9. förlängning av hyresavtal enligt 49 §,
10. uppskov med avflyttning enligt 52 §,
11. ändring av hyresvillkor enligt 54 §,
12. återbetalning och fastställande av hyra enligt 55 f §,
13. utdömande av vite enligt 62 §, och
14. föreläggande att lämna ut uppgifter om hyror enligt 64 §.

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får inte överklagas:
1. lägenhetsbyte enligt 35 §,
2. upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 40 §, och
3. uppskov med avflyttning enligt 59 §.

Hyresnämnden får tillåta att ett beslut som avses i andra stycket 1 eller 2 överklagas om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

Paragrafen anger vilka av hyresnämndens beslut i sak som får överklagas. I bestämmelsen görs ett tillägg i *första stycket 5* för beslut enligt de nya bestämmelserna om installation av laddningspunkt i tolvte kapitlet. Övervägandena finns i avsnitt 5.10.7.

9.2 Förslaget till lag om ändring i lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Installation av laddningspunkt

19 b §

En medlem som äger en ägarlägenhetsfastighet eller en fastighet med tillhörande enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet som deltar i en gemensamhetsanläggning vars ändamål är att tillgodose de deltagande fastigheternas behov av bilparkeringsplats, har rätt att

på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon, om

1. medlemmen står alla kostnader för utförande och drift av laddningspunkten,

2. laddningspunkten förbereds för elmätning och debitering av elkostnad och utrustas med minst de uttag eller anslutningsdon som anges i punkt 1.1–1.2 i bilaga II till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 av den 13 september 2023 om utbyggnad av infrastruktur för alternativa drivmedel och om upphävande av direktiv 2014/94/EU,

3. laddningspunkten installeras på ett fackmässigt sätt av ett sådant elinstallationsföretag eller en sådan elinstallatör som avses i elsäkerhetslagen (2016:732,

4 laddningspunkten stödjer smarta laddningsfunktioner i den mening som avses i artikel 2.65 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 och

5. föreningen inte har allvarliga och berättigade skäl att motsätta sig att medlemmen installerar en laddningspunkt.

En medlem som vill installera en laddningspunkt har rätt att få det ärendet behandlat vid en föreningsstämma om han eller hon skriftligen begär det hos styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Begäran ska framställas på det sätt och inom den tid som har bestämts i stadgarna. En medlem som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet har inte rätt att få ett ärende behandlat vid stämman, om han eller hon inte fullgör vad han eller hon eftersatt i sådan tid som avses i första och andra meningen.

Ett tillstånd att installera en laddningspunkt enligt första stycket kan förenas med villkor.

En laddningspunkt som installerats enligt första stycket ska anses tillhöra och vara samfälld för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Det som anges i den här paragrafen gäller utan hinder av 18 § andra stycket.

Paragrafen, som är ny, reglerar rätten att installera laddningspunkt för medlem av samfällighetsförening som äger viss typ av fastighet, som deltar i en gemensamhetsanläggning vars ändamål är att tillgodose de deltagande fastigheternas behov av bilparkeringsplats. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 4.2.4 och 5.2.3.

Av *första stycket* framgår kriterierna för bestämmelsens tillämpningsområde samt den rättighet som tillkommer medlemmen om kriterierna är uppfyllda.

En förutsättning för bestämmelsens tillämpning är att medlemmen äger en ägarlägenhetsfastighet eller en fastighet med tillhörande enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 4.2.4.

Begreppet ägarlägenhetsfastighet definieras i 1 kap. 1 a § första stycket 3 jordabalken och 1 kap. 1 a § första stycket 3 fastighetsbildningslagen. I bedömningen av vad som är ett enfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet kan förarbeten, praxis och litteratur som rör motsvarande och liknande begrepp i 12 kap. jordabalken tjäna till vägledning. Begreppen förekommer exempelvis i 12 kap. 18 g § 2, 45 a § första stycket 2 och 46 § första stycket 6. Den skattemässiga behandlingen av huset torde inte vara avgörande. Det är i stället husets funktioner och karaktär som helhet som ska avgöra husets kategorisering. Bestämmelsen torde i allmänhet vara tillämplig på villor och radhus som är inrättade som hushåll åt en familj, förutsatt att huset inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet. För bestämmelsens tillämpning spelar det ingen roll om medlemmen använder fastigheten som bostad eller inte.

Ytterligare en förutsättning för bestämmelsens tillämpning är att fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning vars ändamål är att tillgodose de deltagande fastigheternas behov av bilparkeringsplats. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.2.3. Gemensamhetsanläggningens ändamål ska framgå av det förrättningsbeslut som anläggningen har bildats genom (24 § andra stycket 1 AL). Det spelar ingen roll om parkeringsplatsen ligger utomhus eller inne i ett garage.

Samfälligheten ska vidare förvaltas av en förening. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.5.4.1. Den förutsättningen kommer till genom bestämmelsens placering bland andra bestämmelser som rör föreningsförvaltning.

Förutsättningarna i *första stycket 1–5* i den aktuella bestämmelsen motsvarar i stort sett förutsättningarna i 8 kap. 20 a första stycket 4–8 jordabalken. Det som anges i kommentaren till den bestämmelsen ger ledning även för tillämpning av den aktuella bestämmelsen. Det som anges där beträffande jordägare, arrendator, arrendeställe och arrendeavgift gäller i det här sammanhanget för samfällighetsförening, medlem, avgift och gemensamhetsanläggning.

En skillnad är att medlemmens kostnadsansvar enligt den aktuella bestämmelsen fullgörs på så sätt att han eller hon står alla kostnader för utförande och drift av laddningspunkten enligt första stycket 1. Det kan jämföras med att arrendatorn ska åta sig att tillse nödvändigt underhåll och stå alla kostnader för drift av laddningspunkten enligt

8 kap. 20 a § JB första stycket 4. Att medlemmen inte ska tillse nödvändigt underhåll enligt den aktuella bestämmelsen beror på att begreppet underhåll ingår i det bredare begreppet drift enligt AL samt att laddningspunkten ställs under föreningens förvaltning efter att den har blivit installerad, se nedan angående femte stycket. Medlemmens ansvar för underhåll av laddningspunkten ska därför fullgöras rent ekonomiskt, inte praktiskt. Det finns för den sakens skull inget som hindrar att medlemmen tillser även praktiska frågor som rör underhållet men förvaltningen och rådigheten över laddningspunkten är ytterst något som tillkommer föreningen. Medlemmen ska dock själv ombesörja själva installationen av laddningspunkten. Det innebär att han eller hon måste uppdra det åt en fackman enligt vad som framgår i första stycket 3. Övervägandena i dessa delar finns i avsnitt 5.9.2, 5.11.1 och 5.11.5.

När det gäller kostnadsansvaret så ska grunderna för fördelning av kostnaderna för en gemensamhetsanläggnings utförande och drift fastställas vid den förrättning som anläggningen bildas genom. Det ska för varje fastighet anges ett andelstal fråga om dessa kostnader (15 § AL). Tillämpat på en laddningspunkt avses med utförande främst inköp och installation av laddningspunkten men även reparationsarbeten som är av sådant slag att de inte kan anses utgöra driftåtgärder eller återinvesteringar som sker på grund av att laddningspunktens tekniska livslängd har passerat. Med drift avses främst kostnader för förbrukad elektricitet, underhåll och reparationer som inte är av sådan omfattning att de är att betrakta som utförandeåtgärder. AL bygger alltså på att kostnadsfördelning ska ske utifrån fastställda andelstal. Det torde många gånger vara lämpligt att besluta om så kallad sektionsindelning för laddningspunkten med tillhörande laddinfrastruktur. Enligt den aktuella bestämmelsen krävs dock inte att så sker. Kostnader för anläggningens drift kan också fördelas genom så kallade brukningsavgifter. En förutsättning för detta är att det är lämpligt (se 15 § andra stycket AL och det föreslagna tillägget i 43 a §). Ett andelstal för driftskostnaderna måsta därför fastställas, även om föreskrift meddelas om uttagande av avgifter.

Om förutsättningarna är uppfyllda har medlemmen rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon. Övervägandena i dessa delar finns i avsnitt 5.6. Innebörden av rättigheten enligt denna bestäm-

melse motsvarar i stort sett den rättighet som tillkommer en arrendator enligt 8 kap. 20 a § jordabalken. En skillnad är att laddningspunkten ska anses tillhöra och vara samfälld för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen enligt fjärde stycket, se mer om det nedan. En annan skillnad är att det i lagen inte anges var på anläggningen som laddningspunkten ska möjliggöra laddning av ett elfordon. Det har att göra med att ingen av de deltagande fastigheterna har exklusiv rätt till någon viss del av gemensamhetsanläggningen. Frågan om fördelning av exempelvis parkeringsplatser är av ordnings- eller förvaltningskaraktär. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.6 och 5.11.5.

Medlemmens rätt till installation av laddningspunkt förutsätter på motsvarande sätt som enligt jordabalken och bostadsrättslagen, att föreningen inte har allvarliga och berättigade skäl att motsätta sig installationen enligt första stycket 5. Även om förutsättningarna är formulerade på samma sätt så bör hänsyn tas till de särskilda förutsättningar som råder vid en samfällighetsförenings förvaltning av en gemensamhetsanläggning.

Laddningspunkten blir samfälld egendom enligt fjärde stycket. Samtliga medlemmar av samfällighetsföreningen har därför en principiell möjlighet att tillgodogöra sig laddningspunkten, i vart fall genom att verka för att deras fastigheters andelstal i en sektion för laddningspunktens utförande och drift höjs. På så sätt kan de alltid utöva rösträtt på stämman vid avgörande av frågor som enbart rör den verksamhetsgren som sektionen avser (41 § andra stycket och 48 § första stycket SFL). Även om laddningspunkten är till för eget bruk så finns det inget som hindrar föreningen från att tillgodogöra sig den efter att den installerats, om fler personer har intresse av att använda den. Lagligheten av detta får prövas utifrån de mer generella riktlinjerna om hänsyn till medlemmarnas gemensamma bästa och medlems enskilda intressen enligt 19 § SFL samt likabehandlingsprincipen. Det faktum att laddningspunkten principiellt blir en tillgång för föreningen, kan i vissa fall innebära att begäran om installation får godtas trots att de motstående intressena hade vägt över om det hade varit fråga om en tillämpning av motsvarande bestämmelser i jordabalken eller bostadsrättslagen.

En samfällighetsförening har också andra möjligheter än en bostadsrättsförening, hyresvärd eller jordägare, att reglera skulder från en medlem som inte betalar. Om föreningens medelsbehov inte

täcks på annat sätt, ska bidrag i pengar uttaxeras av medlemmarna. Bestämmelser om detta finns i 40–46 §§ SFL. Uttaxering ska ske utifrån de fastställda andelstalen (Prop. 1973:160 s. 605). När uttaxering har skett får debiterat och förfallet belopp läggas till grund för verkställighet enligt vad som framgår i 46 § andra stycket SFL och 3 kap. 1 § första stycket 7 utsökningsbalken. Föreningen behöver alltså inte vända sig till domstol eller Kronofogdemyndigheten för att få till en exekutionstitel. Föreningen har också förmånsrätt i fordran på belopp som uttaxerats (se lag [1973:1152] om förmånsrätt för fordringar enligt lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter). Om medlemmen underlåter att i rätt tid fullgöra sin bidrags-skyldighet leder det dessutom till att han eller hon inte får utöva rösträtt på stämman innan han eller hon fullgjort vad som eftersatts (se 48 § andra stycket SFL). Föreningens möjligheter att utverka exekutionstitel och förmånsrätt för fordringar samt i övrigt utöva betalningspåtryckningar, kan behöva vägas in i bedömningen av om föreningen har allvarliga och berättigade skäl att vägra medlemmens begäran om installation. Det gäller såklart främst om det är medlemmens betalningsförmåga som utgör skäl till att föreningens övriga medlemmar motsätter sig åtgärden.

När laddningspunkten integrerats i anläggningen ställs den under föreningens förvaltning enligt 18 § SFL. Medlemmen fullgör sitt kostnadsansvar för underhåll och drift genom att betala bruknings-avgifter eller genom uttaxering av bidrag. Det praktiska ansvaret för laddningspunkten ligger på föreningen men kan delegeras till medlemmen genom förvaltningsbeslut. Om ändrade förhållanden skulle föranleda behov av att avinstallera laddningspunkten kan lagligheten av detta prövas utifrån de mer generella riktlinjerna om hänsyn till medlemmarnas gemensamma bästa och medlems enskilda intressen enligt 19 §, samt likabehandlingsprincipen. Det nu sagda kan tala både för och emot att installation ska få ske. Föreningen får principiell rådighet över laddningspunkten. Det kan tala för. Installationen kan samtidigt medföra en förhållandevis större administrativ börda på föreningen jämfört med om laddningspunkten hade förblivit i medlemmens ägo. Det kan tala mot.

I *andra stycket* finns bestämmelser om förfarandet för begäran. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.11.2 och 5.11.3.

Av *första meningen* framgår att en medlem som vill installera en laddningspunkt har rätt att få det ärendet behandlat vid en före-

ningsstämma om han eller hon skriftligen begär det hos styrelsen i sådan tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman. Till skillnad från motsvarande bestämmelser i bostadsrättslagen måste alltså en samfällighetsförenings beslut i frågan fattas av stämman. Av *andra meningen* framgår att begäran ska framställas på det sätt och inom den tid som har bestämts i stadgarna. Denna bestämmelse om medlems initiativrätt har utformats med 6 kap. 15 § första stycket i lagen om ekonomiska föreningar som förebild. Senaste tid för kallelse måste framgå av stadgarna enligt 28 § första stycket 9 lagen om förvaltning av samfälligheter. Lagen ställer däremot inga krav på att stadgarna ska innehålla bestämmelser om den tid inom vilken ärenden ska anmälas. Om stadgarna ändå innehåller sådana föreskrifter ska de följas enligt den nu behandlade bestämmelsen. Om föreskrifter saknas, och begäran har inkommit så pass sent att det ur praktisk synpunkt vore orimligt att kräva att styrelsen anger ärendet om installation av laddningspunkt i kallelserna till stämman, bör styrelsen i regel inte anses vara skyldig att ange detta. En begäran som inkommer mindre än en vecka innan den sista tiden för utfärdande av kallelse bör i regel anses ha inkommit för sent (jfr vad som gäller för styrelsens skyldighet att kalla till extra föreningsstämma enligt 47 § fjärde stycket lagen om förvaltning av samfälligheter). Medlemmen har då inte rätt att få ärendet behandlat på stämman men kan däremot vänta till nästa ordinarie stämma eller, om förutsättningar finns, till extra stämma hålls.

Om anmälan inkommer efter det att kallelser har skickats ut bör medlemmen heller inte ha rätt att få ärendet behandlat vid den stämman, även om sista tid för kallelse enligt stadgarna ännu inte har inträtt. Det är en följd av att det i kallelsen ska framgå vilka ärenden som ska behandlas på stämman enligt 47 § tredje stycket.

Av *tredje meningen* framgår att en medlem som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet inte har rätt att få ett ärende behandlat vid stämman, om han eller hon inte fullgör vad som eftersatts i sådan tid som avses i första och andra meningen. Detta överensstämmer i stort sett med villkoren för utövande av en medlems rösträtt på stämman enligt 48 § andra stycket. Att rättelse måste ske inom sådan tid som anges i första och andra meningen i det nu behandlade stycket, innebär att medlemmen inte kan få ärendet behandlat vid stämman om han eller hon fullgör vad han eller hon eftersatt så pass kort tid innan stämman att styrelsen inte hinner

ändra på kallelserna, även om begäran om installationen i och för sig skulle ha inkommit i god tid. Styrelsen är med andra ord inte skyldig att ta upp ärendet i avvaktan på att medlemmen fullgör vad han eller hon eftersatt.

Det är viktigt att begäran är så pass specificerad att de som närvarar vid föreningsstämman kan ta ställning till vad installationen skulle innebära för föreningen och om förutsättningarna enligt den aktuella bestämmelsen är uppfyllda. Lämpligast är det om medlemmen bifogar en offert från en auktoriserad installatör, som både visar vilken laddningspunkt han eller hon har tänkt installera och vilka områden och utrymmen som installationen behöver ta i anspråk. På så sätt kan begäran användas som underlag till tillståndet, eller hänvisas till. I begäran bör det också framgå hur kostnaderna ska regleras. Det finns ingenting som hindrar att detaljerna utarbetas på stämman men det är naturligtvis en fördel om styrelsen och övriga föreningsmedlemmar skriftligt får tillgång till information som är så detaljerad att de kan bedöma ingreppets omfattning.

För att medlemmen ska ha rätt att installera laddningspunkten krävs att hans eller hennes begäran om detta har godkänts genom majoritetsbeslut på föreningsstämman enligt 49 § SFL. Om erforderlig röstmajoritet inte uppnås, innebär det att föreningsstämman avslår begäran. Om de materiella förutsättningarna för installation enligt första stycket i den nu behandlade bestämmelsen är uppfyllda strider dock ett sådant beslut mot SFL. I ett sådant fall kan medlemmen klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen hos mark- och miljödomstolen enligt 53 § SFL. Detsamma gäller även i den motsatta situationen att stämman beslutar att godkänna begäran om installation trots att förutsättningarna inte är uppfyllda. Då kan en annan medlem klandra beslutet på samma rättsliga grund, även då med föreningen som motpart. När talan väckts, kan mark- och miljödomstolen enligt tredje stycket förordna att beslutet tills vidare inte får verkställas. Om beslutet upphävs eller ändras genom dom gäller domen även för medlem eller rättighetshavare som inte fört talan, enligt fjärde stycket.

Det kan tänkas att stämman godtar medlemmens begäran om att installera en laddningspunkt men samtidigt beslutar om en betalningsskyldighet för medlemmen som tar sikte på annat än laddningspunkten. Medlemmen har då möjlighet att få beslutet prövat genom klander, på samma sätt som om stämman hade nekat hans begäran.

Av *tredje stycket* framgår att ett tillstånd att installera en laddningspunkt enligt första stycket kan förenas med villkor. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.11.4. På samma sätt som vid installation enligt de motsvarande bestämmelserna i jordabalken och bostadsrättslagen så ska sådant tillstånd inte ta sikte på de grundläggande förutsättningarna för installationen enligt första stycket. Att den medlem som ska installera laddningspunkten ska stå kostnaderna för utförande och drift exempelvis, gäller utan att tillståndet förenas med sådant villkor. Det ska i stället handla om villkor som går utöver de allmänna förutsättningarna, exempelvis att medlemmen ska ställa säkerhet. Gränsen för hur omfattande villkor den boende behöver underkastas prövas alltså inom ramen för den allmänna proportionalitetsavvägningen. Förutom föreningens storlek och ekonomiska stabilitet bör medlemmens ekonomiska förhållanden kunna tillmätas betydelse.

Av *fjärde stycket* framgår att en laddningspunkt som installerats enligt första stycket ska anses tillhöra och vara samfälld för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.11.5.

Genom bestämmelsen tydliggörs att laddningspunkten omfattas av föreningens generella beslutanderätt och ansvar över anläggningen. På samma sätt som när en fastighetsägare har tillfört en fastighet ett föremål som han eller hon har hyrt, förlorar en uthyrare av en laddningspunkt sitt sakrättsliga skydd när en medlem har installerat laddningspunkten, se 2 kap. 1, 2 och 4 §§ jordabalken. Obligationsrättsligt kan dock uthyraren fortfarande kräva tillbaka laddningspunkten förutsatt att hyresavtalet inte har den innebörden att fastighetsägaren ska bli ägare av det, jfr. 2 kap. 5 § jordabalken.

Laddningspunkten blir alltså en del av gemensamhetsanläggningen i övrigt. Avsaknaden av anvisningar kring det fortsatta rättsförhållandet mellan föreningen och medlemmen, med anledning av laddningspunkten, ska ses mot bakgrund av detta. Om ändrade förhållanden skulle föranleda behov av att avinstallera laddningspunkten får lagligheten av detta prövas utifrån de mer generella riktlinjerna om hänsyn till medlemmarnas gemensamma bästa och medlems enskilda intressen enligt 19 §, samt likabehandlingsprincipen.

Av *femte stycket* framgår att det som anges i den aktuella bestämmelsen gäller utan hinder av 18 § andra stycket. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.11.6. En samfällighetsförening får enligt 18 §

andra stycket inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose. Det ändamålet ska framgå av anläggningsbeslutet (24 § AL). Det som anges i femte stycket innebär inte att ändamålet är helt utan betydelse eftersom det enligt första stycket förutsätts att gemensamhetsanläggningens ändamål ska vara att tillgodose de deltagande fastigheternas behov av bilparkering. Femte stycket innebär dock att det inte är av direkt betydelse om det i anläggningsbeslutet framgår att parkeringsplatsen ska vara utrustad med laddinfrastruktur, elektricitet eller liknande. Om det helt saknas el-infrastruktur på anläggningen kan det å andra sidan medföra att en rätt till installation av laddningspunkt inte föreligger enligt bestämmelsen, eftersom laddningspunkten förutsätts kunna användas utan att den befintliga el-infrastrukturen uppgraderas (se kommentaren till 8 kap. 20 a § jordabalken).

Femte stycket innebär att den aktuella bestämmelsen har likheter med bestämmelsen i 18 a § som föreslagits av Utredningen om elektrifierade transporter (SOU 2024:97). Den bestämmelsen innebär att en samfällighetsförening under vissa förutsättningar kan installera laddinfrastruktur på en parkeringsplats eller i ett garage utan hinder av 18 § andra stycket. En skillnad jämfört med den bestämmelsen är att den aktuella bestämmelsen ger en enskild medlem rätt att installera en laddningspunkt, inte föreningen. En annan skillnad är att den aktuella bestämmelsen innehåller materiella förutsättningar för när en medlem får installera laddningspunkt mot en majoritets vilja och att beslutet alltid måste fattas på stämman men att det räcker med enkel majoritet. 18 a § anger att det endast i vissa fall krävs att beslutet fattas på stämman men att det då krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

9.3 Förslaget till lag om ändring i anläggningslagen (1973:1149)

37 §

Inträder fastighet i bestående samfällighet, skall ägaren förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som tillföres honom genom anslutningen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när andelstal *höjs* för fastighet som ingår i samfällighet. *Det gäller dock inte om andelstal höjs i*

syfte att en medlem ska stå kostnader för utförande och drift av en laddningspunkt enligt 19 b § första stycket 1 lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

I paragrafen finns bestämmelser om ersättningsskyldighet för en fastighetsägare vars fastighet inträder i bestående samfällighet eller vars andelstal höjs.

I *andra stycket* införs ett undantag från ersättningsskyldighet vid höjning av andelstal, om höjningen sker i syfte att en fastighetsägare ska stå kostnader för installation och drift av laddningspunkt enligt 19 b § första stycket 1 i SFL. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.11.9.

Bestämmelsen innebär att en fastighetsägare som får andelstalen höjda för sin fastighet för att han eller hon ska stå kostnaderna för en laddningspunkt som han eller hon ska installera enligt 19 b § SFL inte behöver ersätta de övriga fastighetsägarna för det överskott i anläggningens utförande som tillkommer honom eller henne genom den förändringen. Undantaget är dock begränsat till just den situationen. Om en annan fastighetsägare i ett senare skede exempelvis skulle höja sitt andelstal avseende laddningspunkten är han eller hon skyldig att utge ersättning för det.

I andra stycket byts också ordet höjes ut mot höjs. Ändringen är endast språklig.

38 §

Utträder fastighet ur bestående samfällighet, skall ägaren tillerkännas ersättning för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som han förlorar genom utträdet. Föreligger enligt samma paragraf underskott, skall han förpliktas utge ersättning för sin andel däri.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när fastighets andelstal minskas. *Det gäller dock inte om andelstalet minskas i syfte att en medlem ska stå kostnader för utförande och drift av en laddningspunkt enligt 19 b § första stycket 1 lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.*

I paragrafen finns bestämmelser om rätt till ersättning för en fastighetsägare vars fastighet utträder ur bestående samfällighet eller vars andelstal sänks.

I *andra stycket* införs ett undantag från rätt till ersättning vid sänkning av andelstal, om sänkningen sker i syfte att en annan fastighetsägare ska stå kostnader för installation och drift av laddningspunkt enligt 19 b § första stycket 1 i SFL. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.11.9.

Bestämmelsen innebär att de fastighetsägare som får andelstalen sänkta för sin fastighet för att en annan medlem ska stå kostnaderna för en laddningspunkt som han eller hon ska installera enligt 19 b § SFL inte har rätt att få ersättning från den fastighetsägaren. Undantaget är dock begränsat till just den situationen på motsvarande sätt som när det gäller ersättningsskyldighet enligt 37 §, se kommentaren till den bestämmelsen.

43 a §

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning får genom ett beslut på en föreningsstämma ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift av anläggningen. *Om det är lämpligt, kan föreningen på motsvarande sätt besluta att kostnaderna för anläggningens drift i första hand ska fördelas genom att avgifter uttas för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter ska framgå av beslutet.* För beslut om *sådana ändringar* krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

Om en samfällighetsförening har beslutat om ändring enligt första stycket, i syfte att en medlem ska stå kostnader för installation och drift av laddningspunkt enligt 19 b § första stycket 1 lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, gäller beslutet även om det inte fått minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

Ett beslut om en ändring får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning när ändringen godkänns av lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska godkänna ändringen om den inte strider mot denna lag.

Kostnaderna för ett ärende om godkännande ska fördelas mellan ägarna av fastigheterna i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt. I övrigt ska 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas på kostnaderna.

I paragrafen finns bestämmelser om samfällighetsföreningars rätt att genom stämmobeslut med minst två tredjedelar av de avgivna rösterna ändra andelstalen för utförande eller drift av anläggningen.

I *andra stycket* görs ett tillägg för möjlighet att på motsvarande sätt besluta att kostnaderna för anläggningens drift i första hand ska fördelas genom att avgifter uttas för anläggningens utnyttjande, om det är lämpligt. Grunderna för sådana avgifter ska framgå av beslutet. Övervägandena i dessa delar finns i avsnitt 5.11.7. Förändringen är endast ett förtydligande av vad som redan anses vara gällande rätt med tillägget att sådana avgifter är lämpliga och att grunderna för avgifterna ska framgå av beslutet. Dessa tillägg innebär att förutsättningarna för att en föreningsstämma ska kunna besluta om brukningsavgifter överensstämmer med förutsättningen för att Lantmäteriet ska kunna besluta om sådana avgifter vid förrättningen enligt 15 § andra stycket. Ändringen är generell och begränsas inte till att avse brukningsavgifter som införs till följd av installation av laddningspunkt.

Tredje meningen motsvarar andra meningen i den befintliga lydelsen, med den skillnaden att det hänvisas till sådana ändringar i stället för sådan ändring. Denna ändring i lagtexten görs till följd av att det inte bara är förändring i andelstalen som föreningen kan besluta om.

Av ett *nytt andra stycke* framgår att ett föreningsstämmobeslut om ändring enligt första stycket som har gjorts i syfte att en medlem ska stå kostnader för installation och drift av en laddningspunkt enligt 19 b § första stycket 1 SFL, gäller även om det inte fått minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.11.8. Innebörden av detta undantag är att det räcker med antingen sådan majoritet som krävs för stämmobeslut i allmänhet enligt 48 § SFL, vilket kan beskrivas som enkel majoritet, eller att stämmans beslut har kommit att få den innebörden att andelstal eller brukningsavgifter ska ändras, i samband med att domstol har gett tillstånd till installationen efter klandertalan. Andra stycket är bara tillämpligt när andelstalen ändras i syfte att en medlem ska kunna fullgöra sitt kostnadsåtagande enligt 19 a § första stycket 1 SFL. Om en ändring av andelstalen skulle aktualiseras på grund av att fler föreningsmedlemmar önskar nyttja den installerade laddningspunkten, är andra stycket inte tillämpligt. Då krävs det att beslutet fattas med två tredjedelars majoritet enligt första stycket.

Det torde i regel vara enkelt att avgöra om ändringen av andelstal har skett i syfte att möjliggöra kostnadsåtagandet enligt 19 a § första stycket 1. Ändringen torde i regel beslutas på samma stämma som föreningen ger tillstånd till installation. Lantmäterimyndigheten kan

då utgå från att ändringen skett i det syftet. Det kan samtidigt inte helt uteslutas att ändringar i andelstal skulle ha beslutats på en senare stämma, möjligen på grund av förbiseende. Även då bör lantmäterimyndigheten i regel godta uppgifter från företrädare för föreningen, om att ändringen i har koppling till laddningspunkten.

Det *tredje stycket* motsvarar andra stycket i den befintliga lydelsen. Av det stycket framgår att ett beslut om en ändring får samma rättsverkan som ett beslut vid en förrättning när ändringen godkänns av lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska godkänna ändringen om den inte strider mot AL. När en ändring görs med anledning av ett tillstånd för medlem att installera laddningspunkt så ankommer det, liksom i allmänhet, på föreningen att visa att beslutet följer lagens regler. Föreningen måste lägga fram utredning där bland annat grunden för ändringen av andelstal eller införande av brukningsavgifter framgår, dvs. att ägaren till den fastighet som ska åläggas ett kostnadsansvar för en laddningspunkt, har getts tillstånd att installera den laddningspunkten. Att föreningsstämmans beslut inte ska strida mot AL innebär att reglerna i 15 § eller 16 § första stycket 4 och andra stycket AL ska ha följts när andelstalen bestämts. 15 § föreskriver fördelning av kostnadsansvar efter skälighet medan 16 § första stycket 4 och andra stycket föreskriver möjlighet att göra avsteg från 15 §.

Enligt 15 § första stycket AL ska en fastighets andelstal för gemensamhetsanläggningens utförande bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta som fastigheten har av anläggningen. Andelstalet för gemensamhetsanläggningens drift ska enligt andra stycket bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. För att en medlem ska ha rätt att installera en laddningspunkt enligt 19 b § SFL krävs det att han eller hon står alla kostnader enligt vad som framgår i första stycket 1 i den bestämmelsen. Det åtagandet ska i allmänhet kunna ordnas genom att medlemmens fastighet tilldelas andelstalet 1 i en särskild sektion som bara avser utförandet och driften av laddningspunkten med därtill hörande laddinfrastruktur. Ett sådant andelstal för anläggningens drift är förenligt med 15 § andra stycket AL, förutsatt att det bara är den medlem som begärt installationen som beräknas använda laddningspunkten. Vad gäller andelstalet för anläggningens utförande tar i och för sig 15 § första stycket främst sikte på den nytta som

fastigheten har av anläggningen. Nytta är inte nödvändigtvis samma sak som beräknad användning. En fastighet kan ha nytta av laddningspunkten trots att ägaren inte kommer använda den, om laddningspunkten kan påverka värdet på fastigheten (jfr prop. 1973:160 s. 154 och prop. 1969:128 s. B 384). Det är därför möjligt att lantmäterimyndigheten skulle komma fram till en annan fördelning av andelstalen, än det ovan angivna, om myndigheten själv hade gjort bedömningen. Det utgör dock inte i sig något hinder mot att godkänna föreningens beslut, så länge det ligger inom lagens ramar. Det bör i det sammanhanget framhållas att nytta och beräknad användning inte är de enda faktorerna som skälighetsbedömningen enligt 15 § AL ska ta sikte på. Det är bara de faktorer som främst ska beaktas i skälighetsbedömningen. Eftersom medlemmens kostnadsåtagande avseende laddningspunkten behöver vara fullständigt för att han eller hon ska ha rätt att installera den, bör det därför i allmänhet anses vara inom lagens ramar att utforma andelstalen i enlighet med ett sådant åtagande även om lantmäterimyndigheten hade kunnat komma fram till något annat i samband med förrättning. Lantmäterimyndigheten bör därmed i regel inte behöva överväga om kostnadsåtagandet är förenligt med förutsättningarna enigt 16 § första stycket 4 och andra stycket AL.

Den ersättningsskyldighet som generellt gäller vid ändring av andelstal enligt 37 och 38 §§ AL, ska inte gälla när andelstalen förändras i den situation som avses i det föreslagna andra stycket i den aktuella bestämmelsen i och med de föreslagna ändringarna i 37–38 §§. Lantmäteriverkets prövning av stämmobeslutets lagenlighet ska därför inte ta sikte på sådan ersättning.

Det *fjärde stycket* motsvarar tredje stycket i den befintliga lydelsen. Av det stycket framgår att kostnaderna för ett ärende om godkännande ska fördelas mellan ägarna av fastigheterna i samfällighetsföreningen efter vad som är skäligt. I övrigt ska 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas på kostnaderna.

När andelstal har ändrats eller brukningsavgifter införts med anledning av installation av laddningspunkt enligt 19 b § SFL bör kostnaderna för ett ärende om godkännande i regel bäras av den medlem som ska installera laddningspunkten (jfr Lantmäteriet, Dnr: LM 2021/001459, s. 76).

9.4 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

7 kap.

7 a §

Om det i upplåtelsen av en bostadslägenhet ingår ett garage eller en rätt att nyttja mark enligt 1 kap. 4 § andra stycket som bilparkeringsplats, har bostadsrättshavaren rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på den bilparkeringsplatsen, om

1. bostadsrättshavaren åtar sig att tillse nödvändigt underhåll och stå alla kostnader för drift av laddningspunkten,

2. laddningspunkten förbereds för elmätning och debitering av elkostnad och utrustas med minst de uttag eller anslutningsdon som anges i punkt 1.1–1.2 i bilaga II till Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 av den 13 september 2023 om utbyggnad av infrastruktur för alternativa drivmedel och om upphävande av direktiv 2014/94/EU,

3. laddningspunkten installeras på ett fackmässigt sätt av ett sådant elinstallationsföretag eller en sådan elinstallatör som avses i elsäkerhetslagen (2016:732),

4. laddningspunkten stödjer smarta laddningsfunktioner i den mening som avses i artikel 2.65 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 och

5. föreningen inte har allvarliga och berättigade skäl att motsätta sig att bostadsrättshavaren installerar en laddningspunkt.

Vad gäller de kostnader enligt första stycket 1 som hänför sig till administration i föreningens verksamhet behöver bostadsrättshavaren inte åta sig att stå mer än en skälig fast avgift.

En bostadsrättshavare som vill installera en laddningspunkt ska skriftligen begära det till styrelsen. Om styrelsen godtar bostadsrättshavarens begäran eller om parterna kommer överens om villkoren för installation av laddningspunkt, ska styrelsen ge skriftligt samtycke till åtgärden. Av samtycket ska det framgå vilket utrymme som installationen får ta i anspråk samt den avgift enligt andra stycket som bostadsrättshavaren ska betala.

Om styrelsen har nekat begäran, om parterna inte har kommit överens om villkoren för installationen eller om styrelsen inte har besvarat begäran inom tre månader från det att den lämnades, får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden ger tillstånd till åtgärden. Hyresnämnden kan förena ett sådant tillstånd med villkor. I hyresnämndens beslut ska det även anges den avgift enligt andra stycket som bostadsrättshavaren ska betala.

Om bostadsrättshavaren har fått samtycke eller tillstånd att installera en laddningspunkt gäller följande. Föreningen är skyldig att ge bostadsrätts-

havaren tillträde till utrymme utanför parkeringsplatsen, om det krävs för att installationen ska kunna utföras. Föreningen ska även upplåta sådant utrymme för brukande av laddningspunkten. Parterna ska ge varandra den digitala tillgång som krävs för att de smarta laddningsfunktionerna i laddningspunkten och eventuella andra laddningspunkter och elektriska apparater, ska kunna användas. Bostadsrättshavarens rätt till det upplåtna utrymmet, villkoren enligt första stycket 1 samt de ytterligare villkor som kan ha ställts för installationen, ska anses ingå i bostadsrättsupplåtelsen. Om bostadsrättshavaren utger ersättning till föreningen för den elektricitet som förbrukas genom laddningspunkten ska det dock inte anses som årsavgift. Skuld avseende sådan betalning förfaller trettio dagar efter det att föreningen har avsänt ett skriftligt krav på betalning till bostadsrättshavaren. Kravet får inte avse kostnad som föreningen ännu inte har blivit debiterad.

Om bostadsrättshavaren inte fullgör sina åtaganden avseende laddningspunkten ska han eller hon på uppmaning från föreningen återställa utrymmet för denna. Om bostadsrättshavaren inte efter uppmaning återställer utrymmet eller fullgör vad han eller hon eftersatt så snart som möjligt, får föreningen vidta någon av de åtgärderna på bostadsrättshavarens bekostnad. Om utrymmet har återställts av föreningen eller bostadsrättshavaren enligt detta stycke, upphör bestämmelserna i femte stycket att gälla. Bostadsrättshavaren har då inte heller rätt att på nytt installera laddningspunkten.

Paragrafen, som är ny, reglerar rätten att installera laddningspunkt för de som innehar en parkeringsplats inom samma upplåtelse som en bostadslägenhet med bostadsrätt.

Av *första stycket* framgår kriterierna för bestämmelsens tillämpningsområde. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.5.2 och 5.5.2.1.

Tillämpningsområdet överensstämmer med 8 kap. 20 a § första stycket 1 och 5–8 jordabalken, med reservation för att bostadslägenheten ska vara upplåten med bostadsrätt och parkeringsplatsen ska ingå i den upplåtelsen. I det avseendet liknar den aktuella bestämmelsen 12 kap. 24 b § jordabalken. Den aktuella bestämmelsen är dock något snävare. För att ett garage ska omfattas förutsätts det att garaget är en del av bostadslägenheten. Om garaget har upplåtits som en egen lägenhet är det i stället en lokal. Den situationen omfattas inte av den aktuella bestämmelsen utan av 7 kap. 7 b §. Gränsdragningen mellan dessa två situationer torde inte föranleda några svårigheter då den lägenhet med eventuell mark och andra utrymmen som upplåtelsen avser, ska anges i upplåtelseavtalet för bostadsrätten (4 kap. 5 § första stycket 2 bostadsrättslagen). För att en parkerings-

plats på mark utomhus ska omfattas av den aktuella bestämmelsen förutsätts att den ligger i anslutning till det hus som bostadslägenheten ligger i. Det är en följd av att förutsättningarna för att upplåta mark som bostadsrätt är avgränsade på det sättet enligt 1 kap. 4 § andra stycket bostadsrättslagen. Upplåtelsen av mark får alltså inte ligga en bit ifrån huset. I praktiken kan 1 kap. 4 § bostadsrättslagen bara vara tillämplig på småhus och s.k. markbostäder. Om föreningen har upplåtit en parkeringsplats en bit ifrån huset kan det i stället vara fråga om ett lägenhetsarrende. Då är alltså 8 kap. 20 a § jordabalken tillämplig i stället för den nu behandlade bestämmelsen. Ytterligare en förutsättning för att en markupplåtelse ska träffas av kriterierna i 1 kap. 4 § bostadsrättslagen är att marken ska användas som komplement till nyttjandet av lägenheten. I likhet med vad som angetts beträffande det krav som gäller för att upplåtelse av jord ska regleras av hyreslagen (12 kap. 1 § andra stycket) kan sådant funktionssamband i regel antas föreligga när en parkeringsplats upplåtits i samband med en bostadslägenhet enligt bostadsrättslagen. Detta gäller i än högre grad för bostadsrätter, med tanke på det nu berörda närhetskravet.

Den rättighet som tillkommer bostadsrättshavaren om kriterierna är uppfyllda motsvarar också den rättighet som tillkommer en arrendator enligt 8 kap. 20 a §, med reservation för att rätten inflyter i en bostadsrättsupplåtelse och inte ett lägenhetsarrendeavtal.

Innebörden av *andra till sjätte stycket* motsvarar också innebörden av de motsvarande styckena i 8 kap. 20 a §. Det som anges i kommentaren till den bestämmelsen ger ledning även för tillämpning av den aktuella bestämmelsen. Det som anges där beträffande jordägare, arrendator, arrendeställe och arrendeavgift gäller i det här sammanhanget för bostadsrättsförening, bostadsrättshavare, lägenhet och årsavgift. Att en garageplats eller parkeringsplats är en del av lägenheten i de fall som avses i den här bestämmelsen, är en följd av att den ingår i samma upplåtelse som lägenheten.

En skillnad i förfaranderegleрna i tredje stycket jämfört med 8 kap. 20 a § är att prövning sker i hyresnämnden, se kommentaren till 12 kap. 24 b §. I den aktuella bestämmelsen anges också att det är bostadsrättsföreningens styrelse som bostadsrättshavaren ska vända sig till, se vidare i kommentaren till 9 kap. 15 §.

På motsvarande sätt som enligt 8 kap. 20 a § blir en beviljad rätt att installera, och ha, en laddningspunkt vid parkeringsplatsen, en del

av bostadsrättsupplåtelsen. Till skillnad från vad som gäller när parkeringsplatsen är upplåten som lägenhetsarrende kan bostadsrättsföreningen i regel inte säga upp en parkeringsplats som är upplåten som bostadsrätt eftersom bostadsrätten är upplåten utan tidsbegränsning. Föreningen får endast förändra eller ta i anspråk lägenheten med anledning av om- eller tillbyggnad under de förutsättningar som anges i 9 kap. 16 § första stycket 2 BRL.

Att den ersättning som bostadsrättshavaren eventuellt ska utge till hyresvärden för elektricitet i laddningspunkten inte utgör årsavgift enligt femte stycket sjätte meningen, innebär att avtalsvillkoret aldrig kan stå i strid med någon eventuell beräkningsgrund för årsavgift baserad på uppmätt elförbrukning, som står i stadgarna. Det innebär också att föreningen inte har legal panträtt för sådan fordran enligt 7 kap. 16 a §. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.10.9.4.

Att rätten till utrymme för laddningspunkt blir en del av bostadsrättsupplåtelsen innebär att den ingår i en övergång till ny bostadsrättshavare. De förpliktelser gentemot föreningen som bostadsrättshavaren har åtagit sig med anledning av laddningspunkten övergår också enligt 6 kap. 6–8 §§ BRL. Själva laddningspunkten övergår i och för sig inte automatiskt då den utgör lös egendom. På samma sätt som för all annan lös egendom kan dock laddningspunkten övergå med stöd av ett separat avtal. Det lämpligaste är om laddningspunkten övergår, eftersom den tidigare bostadsrättshavaren annars måste avinstallera den och ta med den när han eller hon flyttar.

På motsvarande sätt som enligt 8 kap. 20 a § utgör sjätte stycket ingen begränsning i bostadsrättsföreningens möjligheter att förverka bostadsrätten. Bestämmelser om förverkande av bostadsrätt har likheter med bestämmelserna om förverkande av arrenderätt. Om det förverkandegrundande avtalsbrottet består i utebliven betalning ska försummelsen sträcka sig viss tid, bostadsrättshavaren kan undvika att nyttjanderätten upphör genom att vidta rättelse innan uppsägning sker och bostadsrättshavaren kan inte skiljas från lägenheten förrän viss tid efter det att uppsägningen har delgetts honom eller henne (se 7 kap. 18 § första stycket 1 a, 19 § första stycket, 21 § första stycket och 23 § första stycket). När det både kan vara aktuellt med ett förverkande och ett återställande av utrymmet för laddningspunkt enligt sjätte stycket har den senare påföljden samma

praktiska fördelar i bostadsrättsförhållanden som den har i arrendeförhållanden; för återställande krävs varken att dröjsmålet sträcker sig över någon viss tid eller att det är betydande i någon grad. Dessutom torde tidsfristen efter delgivning av uppsägning vid förverkande i regel vara längre än den tid som bostadsrättshavaren har på sig att vidta rättelse efter att ha blivit uppmanad att återställa enligt sjätte stycket.

I bostadsrättsförhållanden är ett förverkande betydligt mer ingripande jämfört med i en i övrigt jämförbar situation när parkeringsplatsen är upplåten som lägenhetsarrende. När parkeringsplatsen är upplåten inom ramen för en bostadsrätt träffar ett förverkande bostadslägenheten och inte bara parkeringsplatsen. Om en bostadsrättsförening vill göra förverkandepåföljd gällande för försummelser avseende laddningspunkten bör det därför särskilt övervägas huruvida försummelsen är ringa enligt 7 kap. 19 § första stycket.

7 b §

Om upplåtelsen avser en lokal för bilparkering (garageplats) i närhet till ett hus i vilket bostadsrättshavaren innehar en bostadslägenhet, har bostadsrättshavaren rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk, som möjliggör laddning av ett elfordon på den garageplatsen, om

1. bostaden innehas med bostadsrätt eller hyresrätt enligt 12 kap. jordabalken och förhållandena inte är sådana som avses i 45 § första stycket det kapitlet,

2. både bostaden och garageplatsen är upplåtna av föreningen, och

3. villkoren i 7 a § första stycket 1–5 är uppfyllda.

Bestämmelserna i 7 a § andra–sjätte stycket gäller även vid tillämpningen av denna paragraf.

Paragrafen, som är ny, reglerar rätten att installera laddningspunkt för de som innehar en parkeringsplats upplåten som lokal med bostadsrätt samtidigt som de innehar en bostadslägenhet med hyresrätt eller bostadsrätt.

Av *första stycket* framgår kriterierna för bestämmelsens tillämpningsområde. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.5.2 och 5.5.2.2.

Tillämpningsområdet överensstämmer i sak med 8 kap. 20 a § och 12 kap. 24 c § jordabalken på så sätt att parkeringsplatsen ska vara upplåten separat från bostadslägenheten.

Första stycket 1–2 motsvarar i sak 8 kap. 20 a § första stycket 1–2 jordabalken.

I *första stycket 3* görs en hänvisning till förutsättningarna i 7 a § första stycket 1—5 §, som i sin tur motsvarar 8 kap. 20 a § första stycket 4–8.

Av *andra stycket* framgår att 7 kap. 7 a § andra till sjätte stycket, som i sin tur motsvarar 8 kap. 20 a § andra till sjätte stycket, gäller även vid tillämpning av den aktuella bestämmelsen.

Sammantaget motsvarar den aktuella bestämmelsen 8 kap 20 a §, med reservation för att parkeringsplatsen är upplåten som lokal med bostadsrätt. Det som anges i kommentaren till den bestämmelsen ger ledning även för tillämpning av den aktuella bestämmelsen. Det som anges där beträffande jordägare, arrendator, arrendeställe och arrendeavgift gäller i det här sammanhanget för bostadsrättsförening, bostadsrättshavare, lägenhet/lokal och årsavgift.

En skillnad i förfarandereglerna i tredje stycket jämfört med 8 kap. 20 a § är att prövning sker i hyresnämnden, se kommentaren till 12 kap. 24 b §. I den aktuella bestämmelsen anges också att det är bostadsrättsföreningens styrelse som bostadsrättshavaren ska vända sig till, se vidare i kommentaren till 9 kap. 15 §.

På motsvarande sätt som enligt 8 kap. 20 a § blir en beviljad rätt att installera, och ha, en laddningspunkt vid parkeringsplatsen, en del av bostadsrättsupplåtelsen. Angående följderna av detta hänvisas till kommentaren till 7 kap. 7 a § BRL.

Beträffande förhållandet mellan förverkande och återställande enligt 7 kap. 7 a § sjätte stycket hänvisas till kommentaren till den bestämmelsen. Ett förverkande av en lokal med bostadsrätt är emellertid snarast att jämföra med ett förverkande av ett lägenhetsarrende eftersom det endast rör parkeringsplatsen.

7 c §

En bostadsrättshavare som innehar en bostadslägenhet och som har rätt att nyttja gemensamma ytor för bilparkering, har rätt att på egen bekostnad installera en laddningspunkt för eget bruk som möjliggör laddning av ett

elfordon på den bilparkeringsplatsen, om villkoren i 7 a § första stycket 1–5 är uppfyllda.
Bestämmelserna i 7 a § andra–sjätte stycket gäller även vid tillämpningen av denna paragraf.

Paragrafen, som är ny, reglerar rätten att installera laddningspunkt för de som innehar en bostadslägenhet med bostadsrätt och som har rätt att nyttja gemensamma ytor för bilparkering.

Av *första stycket* framgår kriterierna för bestämmelsens tillämpningsområde. Övervägandena i den delen finns i avsnitt 5.5.2 och 5.5.2.3.

De ytor för bilparkeringsplats som bestämmelsen tar sikte på är sådana som inte per definition ingår i en bostadsrättsupplåtelse och inte heller är upplåtna med lägenhetsarrende eller som lokal med hyresrätt.

I första stycket görs en hänvisning till förutsättningarna i 7 a § första stycket, som i sin tur motsvarar 8 kap. 20 a § första stycket 4–8.

Av *andra stycket* framgår att 7 kap. 7 a § andra till sjätte stycket, som i sin tur motsvarar 8 kap. 20 a § andra till sjätte stycket, gäller även vid tillämpning av den aktuella bestämmelsen.

Sammantaget motsvarar den aktuella bestämmelsen 8 kap 20 a §, med reservation för att parkeringsplatsen finns på gemensamma ytor som en bostadsrättshavare som innehar en bostadslägenhet, har rätt att använda. Det som anges i kommentaren till den bestämmelsen ger ledning även för tillämpning av den aktuella bestämmelsen. Det som anges där beträffande jordägare, arrendator, arrendeställe och arrendeavgift gäller i det här sammanhanget för bostadsrättsförening, bostadsrättshavare, lägenhet och årsavgift.

En skillnad i förfaranderegelrna i tredje stycket jämfört med 8 kap. 20 a § är att prövning sker i hyresnämnden, se kommentaren till 12 kap. 24 b §. I den aktuella bestämmelsen anges också att det är bostadsrättsföreningens styrelse som bostadsrättshavaren ska vända sig till, se vidare i kommentaren till 9 kap. 15 §.

På motsvarande sätt som enligt 8 kap. 20 a § blir en beviljad rätt att installera, och ha, en laddningspunkt vid parkeringsplatsen, en del av bostadsrättsupplåtelsen. Angående följderna av detta hänvisas till kommentaren till 7 kap. 7 a § bostadsrättslagen. Parkeringsplatser som är upplåtna på det sätt som avses i denna bestämmelse behöver

dock inte med nödvändighet vara föremål för de skyddsregler mot förändring och ianspråktagande som finns i 9 kap. 16 § första stycket 2 bostadsrättslagen. Det måste avgöras i varje enskilt fall om parkeringsplatsen har en sådan koppling till lägenheten.

9 kap.

15 §

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel.

I fråga om installation av laddningspunkt gäller bestämmelserna i 7 kap. 7 a–7 c §§. I fråga om installation av laddningspunkt enligt 8 kap. 20 a § och 12 kap. 24 c § jordabalken, på bilparkeringsplats eller garageplats som föreningen har upplåtit, ska beslut fattas av styrelsen.

Paragrafen anger i första stycket att beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. I andra stycket görs dock en erinran för bestämmelserna i 7 kap. 7 § och 9 kap. 16 § första stycket 2.

I ett *nytt tredje stycke* görs i *första meningen* en motsvarande erinran för de nya bestämmelserna i 7 kap. 7 a–7 c §§. Av de bestämmelserna framgår det att begäran om installation ska riktas till styrelsen och att det är styrelsen som ska ta ställning till en sådan begäran.

Av *andra meningen* framgår att styrelsen också ska fatta beslut i fråga om installation av laddningspunkt enligt 8 kap. 20 a § och 12 kap. 24 c § jordabalken, om frågan rör tillstånd till laddningspunkt vid en bilparkeringsplats eller garageplats som föreningen har upplåtit.

Innebörden av det föreslagna tillägget är att en bostadsrättsförening inte genom stadgarna, eller på annat sätt, kan besluta att en begäran enligt de angivna bestämmelserna måste tas upp på en föreningsstämma.

Övervägandena finns i avsnitt 5.10.5.

11 kap.

3 §

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas till Svea hovrätt:

1. inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §,
2. skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §,
3. fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §,
4. tillstånd till en åtgärd i en lägenhet enligt 7 kap. 7 §,
5. *tillstånd till installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 7 a– c §§,*
6. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och
7. utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §.

Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i fråga om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas. Hyresnämnden får dock tillåta att ett sådant beslut överklagas till Svea hovrätt om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

Paragrafen anger vilka av hyresnämndens beslut i sak som får överklagas och att överklagande ska ske till Svea hovrätt. I bestämmelsen görs ett tillägg i *första stycket 5* för beslut enligt de nya bestämmelserna om installation av laddningspunkt i sjunde kapitlet. Övervägandena finns i avsnitt 5.10.7.

9.5 Förslaget till lag om ändring i lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

1 §

En arrendenämnd som avses i 8 kap. 29 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i arrendetvist,
2. pröva tvist om förlängning av arrendeavtal vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller fiskearrende eller om villkor för sådan förlängning samt tvist i fråga som avses i 9 kap. 14 § jordabalken eller vars prövning enligt *8 kap. 20 a §*, 9 kap. 12 b, 17 a, 18, 21, 21 a, 31 eller 31 b §, 10 kap. 6 b § eller 11 kap. 6 b § samma balk ankommer på en arrendenämnd,
3. pröva fråga om godkännande av förbehåll eller annat avtalsvillkor som avses i 9 kap. 2, 3, 7 eller 17 §, 10 kap. 2–4 eller 7 § eller 11 kap. 2 § jordabalken eller 3–6 § lagen (1957:390) om fiskearrenden,
4. vara skiljenämnd i arrendetvist,

5. pröva frågor enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

Ett ärende ska tas upp av den arrendenämnd inom vars område fastigheten ligger.

Paragrafen anger vilka uppgifter som åligger en arrendenämnd enligt 8 kap. 29 § jordabalken.

I *första stycket 2* görs ett tillägg för prövning av tvist vars prövning ankommer på en arrendenämnd enligt 8 kap. 20 a § jordabalken. Övervägandena finns i avsnitt 5.10.7.

4 §

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, *tillstånd till installation av laddningspunkt enligt 12 kap. 24 b–c §§*, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, *tillstånd till installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 7 a–c §§,* upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Paragrafen anger vilka uppgifter som åligger en hyresnämnd enligt 12 kap. 68 § jordabalken.

I *första stycket 2* görs ett tillägg för prövning av tillstånd till installation av laddningspunkt enligt 12 kap. 24 b–c §§ jordabalken.

I *första stycket 3* görs ett tillägg för prövning av tillstånd till installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 7 a–c §§ bostadsrättslagen.

Övervägandena finns i avsnitt 5.11.7.

Europeiska unionens officiella tidning

SV
L-serien

2024/1275

8.5.2024

EUROPAPARLAMENTETS OCH RÅDETS DIREKTIV (EU) 2024/1275

av den 24 april 2024

om byggnaders energiprestanda

(omarbetning)

(Text av betydelse för EES)

EUROPAPARLAMENTET OCH EUROPEISKA UNIONENS RÅD HAR ANTAGIT DETTA DIREKTIV

med beaktande av fördraget om Europeiska unionens funktionssätt, särskilt artikel 194.2,

med beaktande av Europeiska kommissionens förslag,

efter översändande av utkastet till lagstiftningsakt till de nationella parlamenten,

med beaktande av Europeiska ekonomiska och sociala kommitténs yttrande [1],

med beaktande av Regionkommitténs yttrande [2],

i enlighet med det ordinarie lagstiftningsförfarandet [3], och

av följande skäl:

(1) Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU [4] har ändrats väsentligt flera gånger [5]. Eftersom ytterligare ändringar ska göras, bör det direktivet av tydlighetsskäl omarbetas.

(2) I Parisavtalet [6], som antogs i december 2015 inom ramen för Förenta nationernas ramkonvention om klimatförändringar (UNFCCC) (*Parisavtalet*), har parterna enats om att hålla ökningen av den globala medeltemperaturen långt under 2 °C över förindustriella nivåer och att fortsätta ansträngningarna för att begränsa temperaturökningen till 1,5 °C över förindustriella nivåer. Att uppnå Parisavtalets mål står i centrum för kommissionens meddelande av den 11 december 2019 om den europeiska gröna given (*den europeiska gröna given*). Unionen har i den uppdatering av nationellt fastställda bidrag som lämnades in till UNFCCC:s sekretariat den 17 december 2020 åtagit sig att minska unionens nettoutsläpp av växthusgaser från hela ekonomin med minst 55 % fram till 2030 jämfört med 1990 års nivåer.

(3) I sitt meddelande av den 14 oktober 2020 med titeln *En renoveringsvåg för Europa – miljöanpassa våra byggnader, skapa jobb och förbättra liv* lade kommissionen fram sin strategi för en renoveringsvåg, såsom tillkännagavs i den europeiska gröna given. Strategin för en renoveringsvåg innehåller en handlingsplan med specifika reglerings- och finansieringsåtgärder och stödjande åtgärder och har som mål att minst fördubbla den årliga energirenoveringstakten för byggnader till 2030 och att främja totalrenoveringar, vilket leder till renovering av 35 miljoner byggnadsenheter senast 2030 och skapande av arbetstillfällen inom byggsektorn. Översynen av direktiv 2010/31/EU är en av de åtgärder som krävs för att möjliggöra renoveringsvågen. Den kommer också att bidra till att genomföra initiativet om ett nytt europeiskt Bauhaus, som presenterades i kommissionens meddelande av den 15 september 2021 med

[1] EUT C 290, 29.7.2022, s. 114.
[2] EUT C 375, 30.9.2022, s. 64.
[3] Europaparlamentets ståndpunkt av den 12 mars 2024 (ännu inte offentliggjord i EUT) och rådets beslut av den 12 april 2024.
[4] Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU av den 19 maj 2010 om byggnaders energiprestanda (EUT L 153, 18.6.2010, s. 13).
[5] Se bilaga IX del A.
[6] EUT L 282, 19.10.2016, s. 4.

titeln *Det nya europeiska Bauhaus – Vackert, hållbart, tillsammans*, och det europeiska uppdraget för klimatneutrala och smarta städer. Initiativet om det nya europeiska Bauhaus syftar till att utveckla ett mer inkluderande samhälle som främjar välbefinnande för alla i enlighet med det historiska Bauhaus, vilket bidrog till social inkludering och välbefinnande för medborgarna, särskilt arbetargrupper. Genom att främja utbildning och nätverk och utarbeta riktlinjer till arkitekter, studenter, ingenjörer och formgivare enligt principerna om hållbarhet, estetik och inkludering kan initiativet om det nya europeiska Bauhaus ge lokala myndigheter möjlighet att utveckla innovativa och kulturella lösningar för att skapa en mer hållbar bebyggd miljö.

(4) Genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/1119 ([7]), införs målet om klimatneutralitet för hela ekonomin senast 2050 i unionsrätten och det fastställs ett bindande inhemskt åtagande för unionen att minska nettoutsläppen av växthusgaser (utsläpp efter avdraget för upptag) med minst 55 % jämfört med 1990 års nivåer senast 2030.

(5) Syftet med 55 %-paketet, som tillkännagavs genom kommissionens meddelande av den 19 oktober 2020 med titeln *Kommissionens arbetsprogram för 2021 – Ett livskraftigt EU i en känslig omvärld*, är att genomföra dessa mål. Det paketet omfattar en rad politikområden, bland annat energieffektivitet, förnybar energi, markanvändning, förändrad markanvändning och skogsbruk, energibeskattning, ansvarsfördelning, utsläppshandel och infrastruktur för alternativa bränslen. Översynen av direktiv 2010/31/EU är en integrerad del av det paketet. Med utgångspunkt i 55 %-lagstiftningspaketet innehöll REPowerEU-planen i kommissionens meddelande av den 18 maj 2022 med titeln *REPowerEU-planen* en ytterligare uppsättning åtgärder för att spara energi, diversifiera försörjningen, snabbt ersätta fossila bränslen genom att påskynda Europas omställning till ren energi och på ett smart sätt kombinera investeringar och reformer. Den innehöll nya lagstiftningsförslag och riktade rekommendationer för att höja ambitionsnivån när det gäller energieffektivitet och energibesparingar. I meddelandet nämndes också skatteåtgärder som ett sätt att ge incitament till energibesparingar och minska användningen av fossila bränslen.

(6) Byggnader svarar för 40 % av den slutliga energianvändningen inom unionen och 36 % av dess energirelaterade växthusgasutsläpp, samtidigt som 75 % av unionens byggnader fortfarande är energiineffektiva. Naturgas spelar störst roll i uppvärmningen av byggnader och utgör omkring 39 % av energianvändningen för rumsuppvärmning inom bostadssektorn. Olja är det näst viktigaste fossila bränslet för uppvärmning, med en andel på 11 %, medan kol har en andel på omkring 3 %. Därför är en minskad energianvändning, i enlighet med principen om energieffektivitet först som fastställs i artikel 3 i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2023/1791 ([8]) och definieras i artikel 2.18 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2018/1999 ([9]), samt användningen av energi från förnybara energikällor inom byggnadssektorn viktiga åtgärder som krävs för att minska växthusgasutsläppen och energifattigdomen i unionen. Minskad energianvändning och ökad användning av energi från förnybara energikällor, särskilt solenergi, spelar också en nyckelroll för att minska unionens energiberoende av fossila bränslen generellt sett och särskilt av import, främja en trygg energiförsörjning i överensstämmelse med de mål som fastställs i REPowerEU-planen, främja teknisk utveckling samt för att skapa möjligheter till sysselsättning och regional utveckling, särskilt på öar, i landsbygdsområden och i samhällen utanför elnätet.

(7) Byggnader ger upphov till växthusgasutsläpp före, under och efter sin operativa livslängd. Visionen för 2050 om ett fossilfritt byggnadsbestånd går längre än den nuvarande inriktningen på driftsrelaterade växthusgasutsläpp. Därför bör byggnaders utsläpp under hela livscykeln beaktas i högre grad, i första hand utsläpp från nya byggnader. Byggnader är en betydande materialbank som lagrar resurser under många årtionden, och konstruktionsalternativen och materialvalen påverkar i hög grad utsläppen under hela livscykeln både för nya byggnader och vid renoveringar. Byggnaders hela livscykel bör beaktas inte bara vid nybyggnation utan även vid renoveringar genom att strategier för att minska växthusgasutsläppen under hela livscykeln tas med i medlemsstaternas nationella byggnadsrenoveringsplaner.

([7]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/1119 av den 30 juni 2021 om inrättande av en ram för att uppnå klimatneutralitet och om ändring av förordningarna (EG) nr 401/2009 och (EU) 2018/1999 (*europeisk klimatlag*) (EUT L 243, 9.7.2021, s. 1).

([8]) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2023/1791 av den 13 september 2023 om energieffektivitet och om ändring av förordning (EU) 2023/955 (EUT L 231, 20.9.2023, s. 1).

([9]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2018/1999 av den 11 december 2018 om styrningen av energiunionen och av klimatåtgärder samt om ändring av Europaparlamentets och rådets förordningar (EG) nr 663/2009 och (EG) nr 715/2009, Europaparlamentets och rådets direktiv 94/22/EG, 98/70/EG, 2009/31/EG, 2009/73/EG, 2010/31/EU, 2012/27/EU och 2013/30/EU samt rådets direktiv 2009/119/EG och (EU) 2015/652 och om upphävande av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 525/2013 (EUT L 328, 21.12.2018, s. 1).

(8) För att minimera byggnaders växthusgasutsläpp under hela livscykeln krävs resurseffektivitet och cirkularitet. Detta kan också kombineras med att delar av byggnadsbeståndet omvandlas till en tillfällig kolsänka.

(9) Den globala uppvärmningspotentialen (GWP) under en byggnads hela livscykel visar byggnadens totala bidrag till de utsläpp som leder till klimatförändring. Den inkluderar både växthusgasutsläpp som är inbäddade i byggprodukter och direkta och indirekta utsläpp under användningsfasen. Ett krav på att beräkna livscykel-GWP för nya byggnader utgör därför ett första steg mot att ta större hänsyn till byggnaders hela livscykel och en cirkulär ekonomi.

(10) Byggnader står för ungefär hälften av utsläppen av primära fina partiklar ($PM_{2,5}$) i unionen som orsakar för tidig död och sjukdom. En förbättring av byggnaders energiprestanda kan och bör samtidigt minska utsläppen av föroreningar, i enlighet med Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2016/2284 ([10]).

(11) Vid åtgärder för att ytterligare förbättra byggnaders energiprestanda bör klimatförhållanden, inbegripet anpassning till klimatförändringar, och lokala förhållanden beaktas samt även inomhusklimat och kostnadseffektivitet. Dessa åtgärder bör inte påverka andra krav på byggnader som tillgänglighet, brandsäkerhet och seismisk säkerhet och byggnadens avsedda användning.

(12) Byggnaders energiprestanda bör beräknas på grundval av en metodik som kan differentieras på nationell och regional nivå. Den metoden bör, förutom termiska egenskaper, inbegripa andra allt viktigare faktorer, exempelvis effekter av urbana värmeöar, värme- och luftkonditioneringsanläggningar, användning av energi från förnybara energikällor, system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning, värmeåtervinning från frånluft eller spillvatten, systembalansering, smarta lösningar, passiv uppvärmning och kylelement, skuggning, kvalitet på inomhusmiljön, tillräckligt naturligt ljus samt utformning av byggnaden. Metoden för beräkning av byggnaders energiprestanda bör inte vara baserad enbart på den årstid då uppvärmning eller luftkonditionering krävs, utan bör omfatta en byggnads energiprestanda för hela året. Den bör beakta befintliga europeiska standarder. Metoden bör säkerställa att de faktiska driftsförhållandena representeras och möjliggöra användning av uppmätt energi för att verifiera korrekthet och för jämförbarhet, och bör vara baserad på månadsintervall, timintervall eller kortare beräkningsintervall. För att uppmuntra användningen av förnybar energi på plats, och utöver den gemensamma allmänna ramen, bör medlemsstaterna vidta nödvändiga åtgärder så att fördelarna med att maximera användningen av förnybar energi på plats, även för andra användningsområden, tex. laddningsstationer för elfordon, erkänns och tas med i beräkningsmetoden.

(13) Medlemsstaterna bör fastställa minimikrav avseende byggnaders och byggnadselements energiprestanda med sikte på att uppnå den kostnadsoptimala balansen mellan gjorda investeringar och inbesparade energikostnader under byggnadens hela livscykel, utan att det påverkar medlemsstaternas rätt att fastställa minimikrav avseende energiprestanda som är mer energieffektiva än kostnadsoptimala nivåer för energieffektivitet. Det bör finnas möjlighet för medlemsstaterna att regelbundet se över sina minimikrav avseende byggnaders energiprestanda mot bakgrund av den tekniska utvecklingen.

(14) Två tredjedelar av den energi som används för uppvärmning och kylning av byggnader kommer fortfarande från fossila bränslen. För att minska koldioxidutsläppen från byggnadssektorn är det särskilt viktigt att fasa ut fossila bränslen inom uppvärmning och kylning. Därför bör medlemsstaterna ange sin nationella politik och sina nationella åtgärder för att fasa ut fossila bränslen inom uppvärmning och kylning i sina nationella byggnadsrenoveringsplaner. De bör sträva efter att fasa ut fristående värmepannor som drivs med fossila bränslen och som ett första steg bör de från och med 2025 inte ge ekonomiska incitament för installation av fristående värmepannor som drivs med fossila bränslen, med undantag för dem som valts ut för investeringar före 2025 inom ramen för faciliteten för återhämtning och resiliens, inrättad genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/241 ([11]), och Europeiska regionala utvecklingsfonden och Sammanhållningsfonden, enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/1058 ([12]). Det bör fortfarande vara möjligt att ge ekonomiska incitament för installation av hybridsystem för uppvärmning med en betydande andel förnybar energi, såsom en värmepanna som kombineras

([10]) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2016/2284 av den 14 december 2016 om minskning av nationella utsläpp av vissa luftföroreningar, om ändring av direktiv 2003/35/EG och om upphävande av direktiv 2001/81/EG (EUT L 344, 17.12.2016, s. 1).
([11]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/241 av den 12 februari 2021 om inrättande av faciliteten för återhämtning och resiliens (EUT L 57, 18.2.2021, s. 17).
([12]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/1058 av den 24 juni 2021 om Europeiska regionala utvecklingsfonden och Sammanhållningsfonden (EUT L 231, 30.6.2021, s. 60).

med termisk solenergi eller med en värmepump. En tydlig rättslig grund för förbudet mot värmegeneratorer på grundval av deras växthusgasutsläpp, typ av bränsle som används eller den minsta andel förnybar energi som används för uppvärmning på byggnadsnivå bör stödja nationella strategier och åtgärder för utfasning.

(15) Produktion av varmvatten för hushållsbruk är en av de viktigaste källorna till energianvändning i byggnader med hög prestanda. I de flesta fall återvinns denna energi inte. Utnyttjande av värme från avlopp för varmvatten för hushållsbruk i byggnader skulle kunna vara ett enkelt och kostnadseffektivt sätt att spara energi.

(16) Energiprestandakrav för byggnaders installationssystem bör gälla för hela system, såsom de installerats i byggnader, och inte för prestandan hos fristående komponenter, som omfattas av produktspecifika förordningar enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/125/EG ([13]). När medlemsstaterna fastställer energiprestandakrav för byggnaders installationssystem bör de om det är möjligt och lämpligt använda harmoniserade instrument, särskilt test- och beräkningsmetoder och energieffektivitetsklasser som utvecklats inom ramen för åtgärder för genomförande av direktiv 2009/125/EG och Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1369 ([14]), i syfte att säkerställa enhetlighet med relaterade initiativ och att i största möjliga mån minimera eventuell fragmentering av marknaden. Energibesparande teknik med mycket korta återbetalningsperioder, såsom installation eller utbyte av ventiler för termostatstyrning eller värmeåtervinning från frånluft eller spillvatten, beaktas i dag i otillräcklig utsträckning. Vid uppskattning av den nominella effekten för uppvärmningssystem, luftkonditioneringssystem, system för kombinerad rumsuppvärmning och ventilation, eller system för kombinerad luftkonditionering och ventilation, i en viss byggnad eller byggnadsenhet bör den nominella effekten hos olika generatorer i samma system räknas samman.

(17) Detta direktiv påverkar inte artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget). Begreppet *incitament*, som används i detta direktiv, bör därför inte tolkas som att det utgör statligt stöd.

(18) Kommissionen bör fastställa en ram för jämförbara metoder för beräkning av kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda. En översyn av den ramen bör möjliggöra en beräkning av både energi- och utsläppsprestanda och bör ta hänsyn till externa miljö- och hälsoeffekter samt utvidgningen av utsläppshandelssystemet och koldioxidpriserna. Medlemsstaterna bör använda ramen för att jämföra resultaten med de minimikrav som de har antagit avseende energiprestanda. Vid eventuella stora avvikelser, det vill säga avvikelser som överskrider 15 %, mellan de beräknade kostnadsoptimala nivåerna för minimikrav avseende energiprestanda och de gällande minimikraven avseende energiprestanda bör medlemsstaterna motivera skillnaden eller planera lämpliga åtgärder för att minska avvikelsen. Den beräknade ekonomiska livscykeln för en byggnad eller ett byggnadselement bör fastställas av medlemsstaterna med beaktande av gällande praxis och erfarenhet när det gäller precisering av typiska ekonomiska livscykler. Medlemsstaterna bör regelbundet rapportera resultaten av jämförelsen samt de data som använts för att uppnå dessa resultat till kommissionen. Rapporterna bör göra det möjligt för kommissionen att bedöma och rapportera om medlemsstaternas framsteg när det gäller att uppnå kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda.

(19) Större renoveringar av befintliga byggnader, oberoende av deras storlek, ger möjlighet att vidta kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra energiprestandan. Av kostnadseffektivitetsskäl bör det vara möjligt att begränsa minimikraven avseende energiprestanda till de renoverade delar som är mest relevanta för byggnadens energiprestanda. Medlemsstaterna bör ha möjlighet att definiera en *större renovering* antingen i procent av klimatskalets yta eller i förhållande till byggnadens värde. Om en medlemsstat beslutar att definiera en större renovering i förhållande till byggnadens värde kan man t.ex. utgå från försäkringsvärdet, eller nuvärdet baserat på återuppbyggnadskostnaden, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen.

(20) Unionens ökade klimat- och energiambitioner kräver en ny vision för byggnader: nollutsläppsbyggnaden, med mycket låg energiefterfrågan, noll koldioxidutsläpp på plats från fossila bränslen och inga eller mycket låga driftsrelaterade växthusgasutsläpp. Alla nya byggnader bör vara nollutsläppsbyggnader senast 2030, och befintliga byggnader bör omvandlas till nollutsläppsbyggnader senast 2050.

([13]) Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/125/EG av den 21 oktober 2009 om upprättande av en ram för att fastställa krav på ekodesign för energirelaterade produkter (EUT L 285, 31.10.2009, s. 10).

([14]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1369 av den 4 juli 2017 om fastställande av en ram för energimärkning och om upphävande av direktiv 2010/30/EU (EUT L 198, 28.7.2017, s. 1).

(21) Om en befintlig byggnad ändras anses den inte vara en ny byggnad.

(22) Det finns olika alternativ för att täcka energibehoven i en nollutsläppsbyggnad: energi som produceras på plats eller i närheten från förnybara energikällor såsom termisk solenergi, geotermisk energi, solcellsenergi, värmepumpar, vattenkraft och biomassa, förnybar energi levererad av gemenskaper för förnybar energi, effektiv fjärrvärme och fjärrkyla samt energi från andra koldioxidfria källor. Energi från förbränning av förnybara bränslen betraktas som energi från förnybara energikällor som produceras på plats om förbränningen av det förnybara bränslet sker på plats.

(23) Nollutsläppsbyggnader kan bidra till flexibilitet på efterfrågesidan, till exempel genom efterfrågestyrning, ellagring, värmelagring och distribuerad förnybar produktion för att stödja ett mer tillförlitligt, hållbart och effektivt energisystem.

(24) Den nödvändiga minskningen av koldioxidutsläpp från unionens byggnadsbestånd kräver energirenovering i stor skala: nästan 75 % av byggnadsbeståndet är ineffektivt enligt nuvarande byggnadsstandarder, och 85–95 % av de byggnader som finns i dag kommer att finnas kvar 2050. Den viktade årliga energirenoveringstakten är dock fortsatt låg, omkring 1 %. Med nuvarande takt skulle det ta århundraden att nå klimatneutralitet inom byggnadssektorn. Att få igång och stödja renovering av byggnader, inbegripet en övergång till utsläppsfria uppvärmningssystem, är därför ett centralt mål för detta direktiv. Att stödja renoveringar på distriktsnivå, bland annat genom industriella renoveringar eller serierenoveringar, ger fördelar eftersom det stimulerar volymen av och djupet på byggnadsrenoveringarna och kommer att leda till en snabbare och billigare utfasning av fossila bränslen i byggnadsbeståndet. Industriella lösningar för byggande och byggnadsrenovering inbegriper mångsidiga prefabricerade element som tillhandahåller olika funktioner såsom isolering och produktion av energi.

(25) Minimistandarder för energiprestanda är det viktigaste regleringsverktyget för att få igång renovering av befintliga byggnader i stor skala, eftersom de hanterar de viktigaste hindren för renovering, t.ex. delade incitament och strukturer för gemensamt ägande, som inte kan övervinnas genom ekonomiska incitament. Införandet av minimistandarder för energiprestanda bör leda till en gradvis utfasning av byggnader med sämst prestanda och en kontinuerlig förbättring av det nationella byggnadsbeståndet, vilket bidrar till det långsiktiga målet om ett fossilfritt byggnadsbestånd senast 2050.

(26) Minimistandarder för energiprestanda för lokalbyggnader bör föreskrivas på unionsnivå och bör inriktas på renovering av lokalbyggnader med sämst prestanda, som har störst potential i fråga om minskade koldioxidutsläpp och bredare sociala och ekonomiska fördelar och som därför måste prioriteras för renovering. Dessutom bör medlemsstaterna i sina nationella byggnadsrenoveringsplaner fastställa specifika tidsramar för ytterligare renovering av lokalbyggnader. Vissa specifika situationer berättigar till undantag för enskilda lokalbyggnader från minimistandarder för energiprestanda, särskilt planerad rivning av en byggnad eller en ogynnsam kostnads-nytto-analys; i händelse av allvarliga svårigheter är ett undantag berättigat så länge dessa svårigheter kvarstår. Medlemsstaterna bör fastställa strikta kriterier för sådana undantag för att undvika en oproportionellt stor andel undantagna lokalbyggnader. De bör informera om kriterierna i sina nationella byggnadsrenoveringsplaner och kompensera för de undantagna lokalbyggnaderna genom motsvarande förbättringar av energiprestandan i andra delar av lokalbyggnadsbeståndet.

(27) När det gäller bostadsbyggnader bör medlemsstaterna ha flexibilitet att välja verktygen för att uppnå den nödvändiga förbättringen av bostadsbyggnadsbeståndet, såsom minimistandarder för energiprestanda, tekniskt stöd och finansiella stödåtgärder. Medlemsstaterna bör fastställa en nationell utvecklingsbana för en progressiv renovering av det nationella bostadsbyggnadsbeståndet i linje med den nationella färdplanen och de mål för 2030, 2040 och 2050 som ingår i medlemsstatens nationella byggnadsrenoveringsplan och med omvandlingen av det nationella byggnadsbeståndet till ett byggnadsbestånd med nollutsläpp senast 2050. De nationella utvecklingsbanorna bör överensstämma med mellanliggande, femåriga milstolpar för minskning av den genomsnittliga primärenergianvändningen hos bostadsbyggnadsbeståndet, med början 2030, vilket säkerställer liknande insatser i alla medlemsstater.

(28) När det gäller resten av det nationella byggnadsbeståndet står det medlemsstaterna fritt att besluta om de vill införa minimistandarder för energiprestanda, utformade på nationell nivå och anpassade till nationella förhållanden. Vid översynen av detta direktiv bör kommissionen bedöma om de åtgärder som fastställs enligt detta direktiv kommer att ge tillräckliga framsteg mot att uppnå ett fossilfritt byggnadsbestånd med nollutsläpp senast 2050 eller om ytterligare åtgärder, såsom bindande minimistandarder för energiprestanda behöver införas, särskilt för bostadsbyggnader, för att uppnå de femåriga milstolparna.

(29) Införandet av minimistandarder för energiprestanda bör åtföljas av ett stödjande ramverk som inbegriper tekniskt stöd och ekonomiska åtgärder, särskilt för sårbara hushåll. Minimistandarder för energiprestanda som fastställs på nationell nivå utgör inte *unionsnormer* i den mening som avses i reglerna för statligt stöd, men unionsomfattande minimistandarder för energiprestanda kan anses utgöra sådana *unionsnormer*. Enligt de reviderade reglerna för statligt stöd får medlemsstaterna bevilja statligt stöd för renovering av byggnader för att uppfylla unionsomfattande energiprestandastandarder fram till dess att dessa unionsomfattande standarder blir obligatoriska. När standarderna väl har blivit obligatoriska får medlemsstaterna fortsätta att bevilja statligt stöd för renovering av byggnader och byggnadsenheter som omfattas av de unionsomfattande standarderna för energiprestanda förutsatt att byggnadsrenoveringen syftar till en högre standard.

(30) I EU-taxonomin, som inrättats genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 ([15]), klassificeras miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter i hela ekonomin, även för byggnadssektorn. I kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139 ([16]) (*delegerade akten om EU:s klimattaxonomi*) anses renovering av byggnader vara en hållbar verksamhet om den leder till energibesparingar på minst 30 %, uppfyller minimikrav avseende energiprestanda för större renovering av befintliga byggnader eller består av enskilda åtgärder som rör byggnaders energiprestanda, såsom installation, underhåll eller reparation av energieffektivitetsutrustning eller instrument och anordningar för mätning, reglering och kontroll av byggnaders energiprestanda, om sådana enskilda åtgärder uppfyller de fastställda kriterierna. Renovering av byggnader för att uppfylla unionsomfattande minimistandarder för energiprestanda är vanligtvis i linje med EU-taxonomins kriterier för byggnadsrenoveringsverksamhet.

(31) Minimikrav avseende energiprestanda för befintliga byggnader och byggnadselement fanns redan i föregångarna till detta direktiv och bör fortsätta att gälla. De nyinförda minimistandarderna för energiprestanda fastställer en miniminivå för befintliga byggnaders energiprestanda och säkerställer att ineffektiva byggnader renoveras, och samtidigt innebär minimikraven avseende energiprestanda för befintliga byggnader och byggnadselement att den nödvändiga renoveringsomfattningen säkerställs när en renovering äger rum.

(32) Det finns ett akut behov av att minska beroendet av fossila bränslen i byggnader och att påskynda insatserna för att minska koldioxidutsläppen och ställa om energianvändningen till elektricitet. För att möjliggöra kostnadseffektiv installation av solenergiteknik i ett senare skede bör alla nya byggnader vara *solklara*, dvs. utformade så att den potentiella produktionen av solenergi på grundval av den lokala solinstrålningen optimeras och installation av solenergiteknik möjliggörs utan kostsamma ingrepp i byggnadskonstruktionen. Medlemsstaterna bör dessutom säkerställa utbyggnaden av lämpliga solenergiinstallationer i nya och befintliga lokalbyggnader och i nya bostadsbyggnader. En storskalig utbyggnad av solenergi i byggnader skulle i hög grad bidra till att mer effektivt skydda konsumenterna från stigande och volatila priser på fossila bränslen, minska utsatta medborgares exponering för höga energikostnader och leda till bredare miljömässig, ekonomisk och social nytta. För att på ett effektivt sätt utnyttja potentialen hos solenergiinstallationer i byggnader bör medlemsstaterna fastställa kriterier för genomförandet av, och eventuella undantag från, utbyggnaden av sådana installationer i linje med en bedömning av deras tekniska och ekonomiska potential och egenskaperna hos de byggnader som omfattas av denna skyldighet, med beaktande av principen om teknikneutralitet och kombinationen av solenergiinstallationer med andra användningsområden för tak, såsom gröna tak eller andra byggnadstjänstinstallationer. I sina kriterier för det praktiska genomförandet av skyldigheterna att bygga ut lämpliga solenergiinstallationer i byggnader bör medlemsstaterna kunna uttrycka det relevanta gränsvärdet i form av byggnadens byggnadsarea i stället för byggnadens användbara golvyta, förutsatt att en sådan metod motsvarar en likvärdig installerad kapacitet för lämplig solenergianläggning i byggnader. Eftersom skyldigheten att bygga ut solenergiinstallationer i enskilda byggnader beror på de kriterier som medlemsstaterna fastställer betraktas bestämmelserna om solenergi i byggnader inte som en *unionsnorm* i den mening som avses i reglerna för statligt stöd.

([15]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 av den 18 juni 2020 om inrättande av en ram för att underlätta hållbara investeringar och om ändring av förordning (EU) 2019/2088 (EUT L 198, 22.6.2020, s. 13).

([16]) Kommissionens delegerade förordning (EU) 2021/2139 av den 4 juni 2021 om komplettering av Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2020/852 genom fastställande av tekniska granskningskriterier för att avgöra under vilka villkor en ekonomisk verksamhet ska anses bidra väsentligt till begränsningen av eller anpassningen till klimatförändringarna och för att avgöra om den ekonomiska verksamheten inte orsakar någon betydande skada för något av de andra miljömålen (EUT L 442, 9.12.2021, s. 1).

(33) Det bör vara möjligt för medlemsstaterna att genom information, lämpliga administrativa förfaranden eller andra åtgärder som anges i deras nationella byggnadsrenoveringsplaner uppmuntra utbyggnaden av lämpliga solenergiinstallationer i kombination med renovering av klimatskalet, utbyte av byggnadens installationssystem eller installation av laddinfrastruktur för elfordon, av värmepumpar eller av system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning.

(34) När det gäller byggnader med flera användningsområden vilka omfattar både bostadsbyggnadsenheter och lokalbyggnadsenheter kan medlemsstaterna även i fortsättningen välja om dessa ska behandlas som bostadsbyggnader eller som lokalbyggnader.

(35) Solcellsteknik och solvärmeteknik, inbegripet i kombination med energilagring, bör införas snabbt för att gynna både klimatet och medborgarnas och företagens ekonomi.

(36) Elektrifieringen av byggnader, till exempel genom utbyggnad av värmepumpar, solenergiinstallationer, batterier och laddinfrastruktur, förändrar riskerna i fråga om byggnaders brandsäkerhet, vilket medlemsstaterna måste hantera. Vad gäller brandsäkerhet på bilparkeringar bör kommissionen offentliggöra icke-bindande riktlinjer för medlemsstaterna.

(37) För att uppnå ett ytterst energieffektivt och fossilfritt byggnadsbestånd och omvandling av befintliga byggnader till nollutsläppsbyggnader senast 2050 bör medlemsstaterna upprätta nationella byggnadsrenoveringsplaner, som ersätter de långsiktiga renoveringsstrategier som föreskrivs i artikel 2a i direktiv 2010/31/EU och ska bli ett ännu starkare och fullt operativt planeringsverktyg för medlemsstaterna, i linje med principen om energieffektivitet först, med starkare fokus på finansiering och säkerställande av att lämpligt kvalificerad arbetskraft finns tillgänglig för att genomföra byggnadsrenoveringar. Medlemsstaterna kan ta hänsyn till kompetenspakten i kommissionens meddelande av den 1 juli 2020 med titeln *Den europeiska kompetensagendan för hållbar konkurrenskraft, social rättvisa och motståndskraft*. I sina nationella byggnadsrenoveringsplaner bör medlemsstaterna fastställa sina egna nationella byggnadsrenoveringsmål. I enlighet med artikel 21 b.7 i förordning (EU) 2018/1999 och de nödvändiga villkor som fastställs i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/1060 ([17]) ska medlemsstaterna lämna en översikt över finansieringsåtgärder samt en översikt över investeringsbehoven och de administrativa resurserna för genomförandet av sina nationella byggnadsrenoveringsplaner.

(38) Principen om *energieffektivitet först* är en övergripande princip som bör beaktas i alla sektorer, även utanför energisystemet, och på alla nivåer. Den definieras i artikel 2.18 i förordning (EU) 2018/1999 som att inom energiplanering, samt i politiska beslut och investeringsbeslut, ta största möjliga hänsyn till alternativa kostnadseffektiva energieffektivitetsåtgärder till förmån för effektivare energiefterfrågan och energiförsörjning, framför allt med hjälp av kostnadseffektiva energibesparingar i slutanvändningsledet, initiativ till efterfrågeflexibilitet samt effektivare omvandling, överföring och distribution av energi, samtidigt som målen för sådana beslut fortfarande uppnås. Principen är därmed lika relevant för att förbättra byggnaders energiprestanda, och framhålls i strategin för en renoveringsvåg som en av huvudprinciperna för renovering av byggnader på vägen mot 2030 och 2050. Såsom anges i kommissionens rekommendation (EU) 2021/1749 ([18]), är bättre hälsa och välmående en av de viktigaste positiva bieffekterna av tillämpningen av principen om energieffektivitet först för att förbättra byggnaders energiprestanda.

(39) För att säkerställa att unionens arbetskraft är fullt förberedd för att aktivt arbeta för att uppnå unionens klimatmål bör medlemsstaterna uppmuntra underrepresenterade grupper att utbilda sig och arbeta inom bygg- och fastighetssektorn.

(40) De nationella byggnadsrenoveringsplanerna bör baseras på en harmoniserad mall för att säkerställa att planerna är jämförbara. För att säkerställa den ambition som krävs bör kommissionen bedöma utkasten till nationella byggnadsrenoveringsplaner och utfärda rekommendationer till medlemsstaterna.

(41) De nationella byggnadsrenoveringsplanerna bör vara nära kopplade till de integrerade nationella energi- och klimatplanerna enligt förordning (EU) 2018/1999, och framstegen med att uppnå de nationella målen och de nationella byggnadsplanernas bidrag till nationella mål och unionsmål bör rapporteras som en del av rapporteringen

([17]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/1060 av den 24 juni 2021 om fastställande av gemensamma bestämmelser för Europeiska regionala utvecklingsfonden, Europeiska socialfonden+, Sammanhållningsfonden, Fonden för en rättvis omställning och Europeiska havs-, fiskeri- och vattenbruksfonden samt finansiella regler för dessa och för Asyl-, migrations- och integrationsfonden, Fonden för inre säkerhet samt instrumentet för ekonomiskt stöd för gränsförvaltning och viseringspolitik (EUT L 231, 30.6.2021, s. 159).

([18]) Kommissionens rekommendation (EU) 2021/1749 av den 28 september 2021 om energieffektivitet först: från princip till praktik – Riktlinjer och exempel för att genomföra principen i beslutsprocessen inom och utanför energisektorn (EUT L 350, 4.10.2021, s. 9).

vartannat år enligt förordning (EU) 2018/1999. Med tanke på hur brådskande det är att öka renoveringen på grundval av solida nationella byggnadsrenoveringsplaner bör den dag som fastställs för inlämnande av den första nationella byggnadsrenoveringsplanen infalla så tidigt som möjligt. De efterföljande nationella byggnadsrenoveringsplanerna bör lämnas in som en del av de integrerade nationella energi- och klimatplanerna och uppdateringarna av dem, vilket innebär att det andra utkastet till nationell byggnadsrenoveringsplan bör lämnas in tillsammans med det andra utkastet till integrerad nationell energi- och klimatplan under 2028.

(42) En stegvis totalrenovering kan vara ett alternativ för att få bukt med höga initialkostnader och problem för de boende som kan uppstå när renovering sker vid ett och samma tillfälle och kan möjliggöra mindre störande och mer ekonomiskt genomförbara renoveringsåtgärder. En sådan stegvis totalrenovering måste dock planeras noggrant för att undvika att ett renoveringssteg hindrar nödvändiga efterföljande steg. Totalrenovering i ett steg kan vara mer kostnadseffektivt och leda till mindre utsläpp i samband med renoveringen än stegvis renovering. Renoveringspass ger en tydlig färdplan för stegvis totalrenovering och hjälper ägare och investerare att planera bästa tid för åtgärderna och deras omfattning. Därför bör renoveringspass främjas och göras tillgängliga som ett frivilligt verktyg för byggnadsägare i alla medlemsstater. Medlemsstaterna bör säkerställa att renoveringspass inte skapar en oproportionell börda.

(43) Det finns vissa synergier mellan renoveringspass och energicertifikat, särskilt när det gäller bedömningen av byggnadens aktuella prestanda och rekommendationerna om förbättring av den. För att på bästa sätt utnyttja dessa synergier och minska kostnaderna för byggnadsägare bör medlemsstaterna kunna tillåta att renoveringspasset och energicertifikatet upprättas gemensamt av samma expert och utfärdas tillsammans. När det gäller sådant gemensamt upprättande och utfärdande bör renoveringspasset ersätta rekommendationerna i energicertifikatet. Det bör dock vara möjligt att erhålla ett energicertifikat utan ett renoveringspass.

(44) Långsiktiga renoveringskontrakt är ett viktigt instrument för att stimulera stegvis renovering. Medlemsstaterna kan införa mekanismer som gör det möjligt att upprätta långsiktiga renoveringskontrakt under de olika stegen av en stegvis renovering. När nya och effektivare incitament blir tillgängliga under de olika renoveringsetapperna kan tillgången till dessa nya incitament säkerställas genom att stödmottagarna ges möjlighet att övergå till nya incitament.

(45) Begreppet *totalrenovering* har ännu inte definierats i unionsrätten. För att uppnå den långsiktiga visionen för byggnader bör totalrenovering definieras som en renovering som omvandlar byggnader till nollutsläppsbyggnader, som ett första steg som en renovering som omvandlar byggnader till nära-nollenergibyggnader. Syftet med denna definition är att öka byggnaders energiprestanda. En totalrenovering för energiprestandaändamål kan också vara en viktig möjlighet att ta itu med andra aspekter, såsom kvalitet på inomhusmiljön, levnadsvillkor för sårbara hushåll, ökad klimatresiliens, resiliens mot katastrofrisker, inbegripet seismisk resiliens, brandsäkerhet, avlägsnande av farliga ämnen, inklusive asbest, och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

(46) För att främja totalrenovering, som är ett av målen med strategin för en renoveringsvåg, bör medlemsstaterna ge ökat ekonomiskt och administrativt stöd till totalrenovering.

(47) Medlemsstaterna bör stödja förbättringar av befintliga byggnaders energiprestanda som bidrar till att åstadkomma en tillräcklig kvalitet på inomhusmiljön, genom asbestsanering och avlägsnande av andra skadliga ämnen, genom att förhindra olagligt avlägsnande av skadliga ämnen och underlätta efterlevnaden av befintliga lagstiftningsakter, såsom Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/148/EG ([19]) och (EU) 2016/2284 ([20]).

(48) Strategier för integrerade distrikt och grannskap bidrar till att öka kostnadseffektiviteten i de renoveringar som krävs för byggnader som är rumsligt förbundna med varandra, t.ex. bostadskvarter. Sådana renoveringsstrategier erbjuder flera olika lösningar i större skala.

([19]) Europaparlamentets och rådets direktiv 2009/148/EG av den 30 november 2009 om skydd för arbetstagare mot risker vid exponering för asbest i arbetet (EUT L 330, 16.12.2009, s. 28).

([20]) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2016/2284 av den 14 december 2016 om minskning av nationella utsläpp av vissa luftföroreningar, om ändring av direktiv 2003/35/EG och om upphävande av direktiv 2001/81/EG (EUT L 344, 17.12.2016, s. 1).

(49) Elfordon väntas spela en avgörande roll för att minska koldioxidutsläppen och öka effektiviteten i elsystemet, genom tillhandahållande av flexibilitets-, balanserings- och lagringstjänster, särskilt genom aggregering. Elfordons potential att integreras med elsystemet och bidra till systemets effektivitet och främja användning av förnybar el bör utnyttjas fullt ut. Laddning i anslutning till byggnader är särskilt viktigt eftersom det är där elfordon parkeras regelbundet och under lång tid. Långsam laddning är ekonomisk och installation av laddningspunkter i privata utrymmen kan möjliggöra energilagring för den aktuella byggnaden och integrering av tjänster för smart laddning och dubbelriktad laddning och systemintegrationstjänster i allmänhet.

(50) I kombination med en ökad andel förnybar elproduktion producerar elfordon mindre växthusgasutsläpp. Elfordon är en viktig del av övergången till ren energi som grundar sig på energieffektivitetsåtgärder, alternativa bränslen, förnybar energi och innovativa lösningar i fråga om energiflexibilitet. Byggregler kan utnyttjas effektivt för att införa riktade krav för att stödja utbyggnaden av laddinfrastruktur på bilparkeringar i bostadsbyggnader och lokalbyggnader. Medlemsstaterna bör eftersträva att undanröja hinder såsom delade incitament och administrativa svårigheter som enskilda ägare stöter på när de försöker installera laddningspunkter på sina parkeringsplatser.

(51) Förinstallerad kabeldragning och tomrör underlättar en snabb utbyggnad av laddningspunkter om och när det behövs. Enkelt tillgänglig infrastruktur kommer att sänka installationskostnaderna för laddningspunkter för enskilda ägare och säkerställa att personer som använder elfordon har tillgång till laddningspunkter. Att fastställa krav på elektromobilitet på unionsnivå när det gäller att i förväg utrusta parkeringsplatser samt installation av laddningspunkter är ett effektivt sätt att främja elfordon under den närmaste framtiden och samtidigt möjliggöra ytterligare utveckling till lägre kostnad på medellång och lång sikt. När det är tekniskt möjligt bör medlemsstaterna säkerställa att laddningspunkterna är tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

(52) Smart laddning och dubbelriktad laddning gör det möjligt att integrera energisystemet i byggnader. Laddningspunkter där elfordon vanligen parkeras under längre perioder, t.ex. vid bostäder eller arbetsplatser, är mycket relevanta för integreringen av energisystem, och smarta laddningsfunktioner måste därför säkerställas. I situationer där dubbelriktad laddning skulle bidra till att ytterligare öka spridningen av förnybar el för elfordonsparker inom transportsektorn och i elsystemet i allmänhet bör en sådan funktion också göras tillgänglig.

(53) Att främja grön mobilitet är ett viktigt inslag i den europeiska gröna given och byggnader kan spela en viktig roll när det gäller att tillhandahålla nödvändig infrastruktur, inte bara för laddning av elfordon utan även för cyklar. En övergång till aktiv mobilitet som cykling kan avsevärt minska växthusgasutsläppen från transporter. I och med den ökade försäljningen av eldrivna cyklar och andra fordonstyper i kategori L, enligt artikel 4 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 168/2013 ([21]) och i syfte att underlätta installation av laddningspunkter i ett senare skede bör förinstallerad kabeldragning eller tomrör vara ett krav i nya bostadsbyggnader och, när så är tekniskt och ekonomiskt genomförbart, i bostadsbyggnader som genomgår större renovering. Enligt meddelandet från kommissionen av den 17 september 2020 *Höjning av Europas klimatambition för 2030 – Investering i en klimatneutral framtid till förmån för våra medborgare* (*klimatmålsplanen*) kommer en ökning av andelen rena och effektiva privata och offentliga transporter, t.ex. cykling, att minska transportföroreningarna drastiskt och medföra stora fördelar för enskilda medborgare och samhällen. Bristen på cykelparkeringsplatser, både i bostadsbyggnader och i lokalbyggnader, är ett stort hinder för ökad cykling. Unionskrav och nationella byggregler kan effektivt stödja övergången till renare mobilitet genom att fastställa krav på ett minsta antal cykelparkeringsplatser, och cykelparkeringsplatser i byggnader och tillhörande infrastruktur som byggs i områden där cyklar används mindre ofta kan leda till att de används i ökad utsträckning. Kravet på att tillhandahålla cykelparkeringsplatser bör inte vara beroende av, eller nödvändigtvis vara kopplat till, tillgängligheten och utbudet av bilparkeringsplatser, som kan vara otillgängliga under vissa omständigheter. Medlemsstaterna bör möjliggöra en ökning av antalet cykelparkeringar i bostadsbyggnader där det inte finns några bilparkeringsplatser genom att se till att minst två cykelparkeringsplatser installeras för varje bostadsbyggnadsenhet.

(54) Dagordningarna för den digitala inre marknaden och för energiunionen bör anpassas till varandra och bör utnyttjas för gemensamma mål. Digitaliseringen av energisystemet innebär en snabb förändring av energilandskapet, från integreringen av förnybara energikällor till smarta nät och byggnader med smarthetsberedskap. När det gäller att

([21]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 168/2013 av den 15 januari 2013 om godkännande av och marknadstillsyn för två- och trehjuliga fordon och fyrhjulingar (EUT L 60, 2.3.2013, s. 52).

digitalisera byggnadssektorn är unionens konnektivitetsmål och ambitioner att bygga ut kommunikationsnät med hög kapacitet av stor vikt för smarta hus och väluppkopplade samhällen. Målinriktade incitament bör tillhandahållas för att främja system med smarthetsberedskap och digitala lösningar i den bebyggda miljön. Detta skulle ge nya möjligheter till energibesparingar, genom att konsumenterna får mer exakt information om sina förbrukningsmönster och genom att de systemansvariga får möjlighet att sköta nätet effektivare. Medlemsstaterna bör uppmuntra användningen av digital teknik för analys, simulering och förvaltning av byggnader, även när det gäller totalrenoveringar.

(55) För att underlätta en konkurrenskraftig och innovativ marknad för smarta byggtjänster som bidrar till effektiv energianvändning och integrering av förnybar energi i byggnader, och för att stödja investeringar i renovering, bör medlemsstaterna säkerställa att berörda parter har direkt tillgång till data om byggnaders installationssystem. För att undvika orimliga administrativa kostnader för tredje parter bör medlemsstaterna underlätta fullständig interoperabilitet för tjänster och datautbyte inom unionen.

(56) Indikatorn för smarthetsberedskap bör användas för att mäta byggnaders kapacitet att utnyttja informations- och kommunikationsteknik och elektroniska system för att anpassa byggnadens drift till de boendes och elnätets behov och för att förbättra byggnaders energieffektivitet och övergripande prestanda. Indikatorn för smarthetsberedskap bör öka byggnadsägarnas och de boendes medvetenhet om värdet av fastighetsautomation och elektronisk övervakning av byggnadens installationssystem, och inge förtroende hos de boende när det gäller de faktiska besparingarna med dessa nya förbättrade funktioner. Indikatorn för smarthetsberedskap är särskilt fördelaktig för stora byggnader med stor energiefterfrågan. För andra byggnader bör det vara frivilligt för medlemsstaterna att använda systemet för betygsättning av byggnaders smarthetsberedskap.

(57) En digital tvilling av en byggnad är en interaktiv och dynamisk simulering som återspeglar en fysisk byggnads realtidsstatus och beteende. Genom att integrera realtidsdata från sensorer, smarta mätare och andra källor ger en digital tvilling av en byggnad en helhetsbild av byggnadens prestanda, inbegripet energianvändning, temperatur, fuktighet, beläggningsgrad och mer, och den kan användas för att övervaka och hantera byggnadens energianvändning. Om en digital tvilling av en byggnad finns tillgänglig bör den beaktas, särskilt när det gäller indikatorn för smarthetsberedskap.

(58) Tillgång till tillräcklig finansiering är avgörande för att uppnå energi- och klimatmålen för 2030 och 2050. Unionens finansiella instrument och andra åtgärder har införts eller anpassats i syfte att stödja byggnaders energiprestanda. De senaste initiativen för att öka tillgången till finansiering på unionsnivå inbegriper bland annat flaggskeppsdelen *Renovera* i faciliteten för återhämtning och resiliens, särskilt REPowerEU-planen och den sociala klimatfonden, som inrättats genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/955 ([22]).

(59) Unionens finansiella instrument bör användas för att omsätta detta direktivs syften i praktiken, utan att ersätta nationella åtgärder. Framför allt bör de, på grund av de storskaliga renoveringsinsatser som krävs, användas för att tillhandahålla lämpliga innovativa medel för finansiering för att fungera som katalysator för investeringar i byggnaders energiprestanda. De kan spela en viktig roll för utvecklingen av nationella, regionala och lokala fonder, instrument och mekanismer för energieffektivitet, som ger sådana finansieringsmöjligheter till ägare av privatfastigheter, till små och medelstora företag och till energitjänsteföretag.

(60) Finansiella mekanismer, incitament och mobilisering av finansinstitut för energirenovering av byggnader bör spela en central roll i de nationella byggnadsrenoveringsplanerna och aktivt främjas av medlemsstaterna. Sådana åtgärder bör inbegripa främjande av hypotekslån för energieffektivitet för certifierade energieffektiva byggnadsrenoveringar, främjande av offentliga organs investeringar i ett energieffektivt byggnadsbestånd, till exempel genom offentlig-privata partnerskap eller avtal om energiprestanda eller minskning av den upplevda risken med investeringarna. Information om tillgänglig finansiering och tillgängliga finansieringsverktyg bör ställas till allmänhetens förfogande på ett lättillgängligt och öppet sätt. Medlemsstaterna bör uppmuntra finansinstitut att främja riktade finansiella produkter, bidrag och subventioner för att förbättra energiprestandan i byggnader där

([22]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/955 av den 10 maj 2023 om inrättande av en social klimatfond och om ändring av förordning (EU) 2021/1060 (EUT L 130, 16.5.2023, s. 1).

sårbara hushåll bor samt till ägare av flerfamiljshus med sämst prestanda och byggnader i landsbygdsområden och till andra grupper som har svårt att få tillgång till finansiering. Kommissionen bör anta en frivillig ram för att hjälpa finansinstitut att rikta och öka utlåningsvolymerna i enlighet med unionens ambition om minskade koldioxidutsläpp och relevanta energimål.

(61) Gröna hypotekslån och gröna lån kan i hög grad bidra till att ställa om ekonomin och minska koldioxidutsläppen.

(62) Enbart finansiering kommer inte att tillgodose renoveringsbehoven. För att skapa rätt stödjande ramverk och undanröja hinder för renovering är det nödvändigt att vid sidan av finansiering inrätta tillgängliga och transparenta rådgivningsverktyg och stödinstrument, t.ex. gemensamma kontaktpunkter som tillhandahåller integrerade tjänster för energirenovering eller underlättar energirenovering, samt att genomföra andra åtgärder och initiativ, t.ex. de som avses i kommissionens initiativ om smart finansiering för smarta byggnader. Gemensamma kontaktpunkter bör tillhandahålla tekniskt stöd och vara lättillgängliga för alla som deltar i byggnadsrenoveringar, däribland bostadsägare och administrativa, finansiella och ekonomiska aktörer, såsom små och medelstora företag inbegripet mikroföretag.

(63) Ineffektiva byggnader är ofta kopplade till energifattigdom och sociala problem. Sårbara hushåll drabbas särskilt hårt av stigande energipriser eftersom de lägger en större del av sin budget på energiprodukter. Genom att minska onödigt höga energikostnader kan byggnadsrenovering lyfta människor ur energifattigdom och kan även förhindra energifattigdom. Samtidigt är byggnadsrenovering inte gratis, och det är viktigt att säkerställa att de sociala konsekvenserna av kostnaderna för byggnadsrenovering begränsas, särskilt för sårbara hushåll. Ingen bör lämnas utanför strategin för en renoveringsvåg, utan den bör utnyttjas som en möjlighet att förbättra situationen för sårbara hushåll, och en rättvis övergång till klimatneutralitet bör säkerställas. Ekonomiska incitament och andra policyåtgärder bör därför i första hand inriktas på sårbara hushåll, människor som drabbats av energifattigdom och människor som bor i subventionerade bostäder, och medlemsstaterna bör vidta åtgärder för att förhindra avhysningar på grund av renovering, t.ex. tak för hyreshöjningar. I rådets rekommendation av den 16 juni 2022 ([23]) ges en gemensam ram och en gemensam förståelse för övergripande strategier och investeringar som behövs för att säkerställa att omställningen är rättvis.

(64) Av de företag som är verksamma inom byggnadssektorn utgör mikroföretag 94 %. Tillsammans med små företag står de för 70 % av sysselsättningen inom byggsektorn. De tillhandahåller samhällsviktiga tjänster och arbetstillfällen lokalt. Eftersom mikroföretag vanligtvis har färre än tio anställda har de dock begränsade resurser när det gäller att följa de lagstadgade krav och regler som är knutna till systemen för program för finansiellt stöd. Energigemenskaper, medborgarledda initiativ, lokala myndigheter och energiorgan är oumbärliga för att genomföra renoveringsvågen, men står inför samma problem med lägre administrativ, finansiell och organisatorisk kapacitet. Detta bör inte hindra dessa enheters viktiga roll och bör beaktas vid utarbetandet av stöd- och utbildningsprogram med tillräcklig synlighet och lättillgänglighet. Medlemsstaterna kan aktivt stödja organisationer som har mindre resurser genom att ge särskilt tekniskt, ekonomiskt och rättsligt bistånd.

(65) Energicertifikat för byggnader har använts sedan 2002. Användningen av olika skalor och format gör det dock svårare att jämföra olika nationella system. Större jämförbarhet mellan energicertifikat i hela unionen underlättar finansinstitutens användning av energicertifikat, och därmed styrs finansieringen mot byggnader med bättre energiprestanda och byggnadsrenovering. EU:s taxonomi bygger på användningen av energicertifikat och framhäver behovet av att förbättra deras jämförbarhet. Införandet av en gemensam skala för energiklasser och en gemensam mall bör säkerställa tillräcklig jämförbarhet mellan energicertifikat i hela unionen.

([23]) Rådets rekommendation av den 16 juni 2022 om säkerställande av en rättvis omställning till klimatneutralitet (EUT C 243, 27.6.2022, s. 35).

(66) Ett antal medlemsstater har nyligen ändrat sina certifieringssystem för energiprestanda. För att undvika störningar bör dessa medlemsstater ha ytterligare tid på sig att anpassa sina system.

(67) För att säkerställa att framtida köpare eller hyresgäster kan ta hänsyn till byggnaders energiprestanda tidigt i processen bör byggnader eller byggnadsenheter som bjuds ut till försäljning eller uthyrning ha ett energicertifikat, och energiklass och energiprestandaindikator bör anges i all annonsering. Den som avser att köpa eller hyra en byggnad eller byggnadsenhet bör genom energicertifikatet få korrekt information om byggnadens energiprestanda, och praktiska råd om förbättring av den. Energicertifikatet bör också ge information om byggnadens primära och slutliga energianvändning, energibehov, produktion av förnybar energi, växthusgasutsläpp, livscykel-GWP och, valfritt, dess sensorer eller regleringar för kvaliteten på inomhusmiljön. Energicertifikatet bör innehålla rekommendationer för förbättring av byggnadens energiprestanda.

(68) Övervakningen av byggnadsbeståndet underlättas av tillgång till data som samlas in med digitala verktyg, vilket minskar de administrativa kostnaderna. Därför bör nationella databaser för byggnaders energiprestanda inrättas och informationen i dem överföras till EU:s observatorium för byggnadsbeståndet.

(69) Byggnader som ägs eller utnyttjas av offentliga organ bör föregå med gott exempel genom att man där visar att hänsyn har tagits till miljö- och energifaktorer. Dessa byggnader bör därför energicertifieras med jämna mellanrum. Information om byggnaders energiprestanda bör spridas bättre till allmänheten genom att energicertifikaten anslås tydligt, särskilt i byggnader som utnyttjas av offentliga organ och som ofta besöks av allmänheten samt vissa lokalbyggnader, exempelvis kommunhus, skolor, affärer och köpcentrum, snabbköp, restauranger, teatrar, banker och hotell.

(70) Under de senaste åren har luftkonditioneringssystem blivit allt vanligare i europeiska länder. Detta skapar betydande problem vid tidpunkter med effekttoppar eftersom elkostnaderna ökar och energibalansen störs. Prioritet bör ges åt sådana strategier som bidrar till bättre termisk prestanda hos byggnader sommartid. I detta syfte bör fokus ligga på åtgärder för att undvika överhettning, exempelvis skuggning och tillräcklig termisk kapacitet i byggnadskonstruktionen, och ytterligare utveckling och tillämpning av passiv kylteknik, primärt sådana som förbättrar kvaliteten på inomhusmiljön, mikroklimatet runt byggnader och effekten av urbana värmeöar.

(71) Regelbundet underhåll och regelbunden inspektion av värmesystem, ventilationssystem och luftkonditioneringssystem av kvalificerad personal bidrar till att systemen förblir korrekt inställda enligt produktspecifikationen och säkerställer därigenom att de ur miljö-, säkerhets- och energisynpunkt fungerar optimalt. En oberoende bedömning av hela värmesystemet, ventilationssystemet och luftkonditioneringssystemet bör göras med jämna mellanrum under hela dess livscykel, särskilt innan det ska bytas ut eller uppgraderas. Inspektionerna bör omfatta de delar av systemen som är direkt eller indirekt åtkomliga genom tillgängliga icke-förstörande metoder. För att minimera den administrativa bördan för byggnadsägare och hyresgäster bör medlemsstaterna eftersträva att i möjligaste mån kombinera inspektion och certifiering. Om ett ventilationssystem installeras bör dess storlek och dess förmåga att optimera sin prestanda under normala eller genomsnittliga driftsförhållanden som är relevanta för byggnadens specifika och aktuella användning också bedömas.

(72) Om det system som ska inspekteras är baserat på fossila bränslen bör inspektionen omfatta en grundläggande bedömning av möjligheten att minska användningen av fossila bränslen på plats, till exempel genom att integrera förnybar energi, byta energikälla eller byta ut eller anpassa befintliga system. För att minska bördan för användarna bör den bedömningen inte upprepas om sådana rekommendationer redan har dokumenterats i samband med ett energicertifikat, ett renoveringspass, en energibesiktning, rekommendationer från tillverkaren eller andra sätt för rådgivning i likvärdiga officiella dokument eller om ett utbyte av systemet redan är planerat.

(73) Vissa uppvärmningssystem innebär en hög risk för kolmonoxidförgiftning, beroende på typ av värmegenerator (värmepanna, värmepump), typ av bränsle (kol, olja, biomassa, gas) eller värmegeneratorns placering (t.ex. i bostadsutrymmen eller i utrymmen som inte är tillräckligt ventilerade). Inspektioner av sådana system utgör bra tillfällen att hantera dessa risker.

(74) Ett gemensamt tillvägagångssätt för energicertifiering av byggnader, renoveringspass, indikatorer för smarthetsberedskap och för inspektion av värme- och luftkonditioneringssystem, genomfört av kvalificerade eller certifierade ackrediterade experter, vars oberoende garanteras på grundval av objektiva kriterier, kommer att bidra till att medlemsstaterna får gemensamma spelregler i fråga om deras insatser för att spara energi i byggnadssektorn och kommer att förbättra insynen för presumtiva köpare och användare i fråga om energiprestanda på unionens

fastighetsmarknad. Experter bör dra fördel av att använda testutrustning som certifierats i enlighet med EN- och ISO-standarder. För att säkerställa kvaliteten på energicertifikat, renoveringspass, indikatorer för smarthetsberedskap och på inspektionen av värme- och luftkonditioneringssystem i hela unionen, bör ett oberoende kontrollsystem inrättas i varje medlemsstat.

(75) Ett tillräckligt stort antal pålitliga fackpersoner med kompetens på området energirenovering bör finnas tillgängliga för att säkerställa att det finns tillräcklig kapacitet att utföra renoveringsarbeten av hög kvalitet i den omfattning som krävs. Medlemsstaterna bör därför när så är lämpligt och genomförbart inrätta certifieringssystem för integrerade renoveringsarbeten som kräver expertis i flera byggnadselement eller installationssystem såsom byggnadsisolering, el- och uppvärmningssystem och installation av solenergiteknik. De berörda fackpersonerna kan inbegripa konstruktörer, generalentreprenörer, specialiserade entreprenörer och installatörer.

(76) Eftersom lokala och regionala myndigheter är av avgörande betydelse för att detta direktiv ska kunna genomföras på ett effektivt sätt, bör de rådfrågas och engageras, på lämpligt sätt och vid lämplig tidpunkt i enlighet med tillämplig nationell rätt, när det gäller planering, utveckling av program för information, utbildning och ökad medvetenhet, samt om genomförandet av detta direktiv på nationell och regional nivå. Sådana samråd kan också tjäna till att ge lokala planerare och byggnadsinspektörer adekvat vägledning för att utföra nödvändiga uppgifter. Vidare bör medlemsstaterna göra det möjligt för och uppmuntra arkitekter, planerare och ingenjörer att noga överväga hur man på bästa sätt kombinerar förbättringar avseende energieffektivitet, användning av energi från förnybara energikällor och användning av fjärrvärme och fjärrkyla när industri- eller bostadsområden planeras, utformas, byggs och renoveras, inbegripet med hjälp av tekniker för byggnadsmodellering och byggnadssimulering.

(77) Installatörer och byggare är av avgörande betydelse för att detta direktiv ska kunna genomföras med framgång. Ett tillräckligt antal installatörer och byggare bör därför genom utbildning och andra åtgärder ha lämplig kompetens för installationen och integrationen av den teknik för energieffektivitet och förnybar energi som krävs.

(78) I syfte att främja målet att förbättra byggnaders energiprestanda bör befogenheten att anta akter i enlighet med artikel 290 i EUF-fördraget delegeras till kommissionen med avseende på att anpassa vissa delar av den allmänna ramen i bilaga I till den tekniska utvecklingen, med avseende på att utarbeta en ram för jämförbara metoder för beräkning av kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda, med avseende på att fastställa en unionsram för nationell beräkning av livscykel-GWP i syfte att uppnå klimatneutralitet, med avseende på ett unionssystem för betygssättning av byggnaders smarthetsberedskap och med avseende på att effektivt uppmuntra finansinstitut att öka de volymer som tillhandahålls för renoveringar för förbättring av energiprestanda genom en omfattande portföljram som kan användas på frivillig bas av finansinstitut. Det är särskilt viktigt att kommissionen genomför lämpliga samråd under sitt förberedande arbete, inklusive på expertnivå, och att dessa samråd genomförs i enlighet med principerna i det interinstitutionella avtalet av den 13 april 2016 om bättre lagstiftning ([24]). För att säkerställa lika stor delaktighet i förberedelsen av delegerade akter erhåller Europaparlamentet och rådet alla handlingar samtidigt som medlemsstaternas experter, och deras experter ges systematiskt tillträde till möten i kommissionens expertgrupper som arbetar med förberedelse av delegerade akter.

(79) För att säkerställa ett effektivt genomförande av bestämmelserna i detta direktiv stöder kommissionen medlemsstaterna med olika verktyg, exempelvis instrumentet för tekniskt stöd, inrättat genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/240 ([25]), som tillhandahåller skräddarsydd teknisk expertis för att utforma och genomföra reformer, inbegripet sådana som syftar till att öka den årliga energirenoveringstakten i bostadsbyggnader och lokalbyggnader senast 2030 och att främja genomgripande energirenoveringar. Det tekniska stödet avser till exempel förstärkning av den administrativa kapaciteten, stöd till utarbetande och genomförande av strategier samt utbyte av relevant bästa praxis.

(80) Eftersom målen för detta direktiv, nämligen att förbättra byggnaders energiprestanda och minska växthusgasutsläppen från byggnader, inte i tillräcklig utsträckning kan uppnås av medlemsstaterna på grund av komplexiteten i bygg- och fastighetssektorn och på grund av de nationella bostadsmarknadernas oförmåga att på lämpligt sätt ta itu med de utmaningar som hör samman med energieffektivitet utan snarare, på grund av åtgärdens

([24]) EUT L 123, 12.5.2016, s. 1.
([25]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/240 av den 10 februari 2021 om inrättande av ett instrument för tekniskt stöd (EUT L 57, 18.2.2021, s. 1).

omfattning och verkningar, kan uppnås bättre på unionsnivå, kan unionen vidta åtgärder i enlighet med subsidiaritetsprincipen i artikel 5 i fördraget om Europeiska unionen. I enlighet med proportionalitetsprincipen i samma artikel går detta direktiv inte utöver vad som är nödvändigt för att uppnå dessa mål.

(81) Den rättsliga grunden för detta initiativ ger unionen befogenhet att vidta de åtgärder som är nödvändiga för att uppnå unionens energipolitiska mål. Förslaget bidrar till unionens energipolitiska mål i enlighet med artikel 194.1 i EUF-fördraget, särskilt genom att förbättra byggnaders energiprestanda och minska deras växthusgasutsläpp, vilket bidrar till att bevara och förbättra miljön.

(82) I enlighet med punkt 44 i det interinstitutionella avtalet om bättre lagstiftning bör medlemsstaterna, för egen del och i unionens intresse, upprätta egna tabeller som så långt det är möjligt visar överensstämmelsen mellan detta direktiv och införlivandeåtgärderna samt offentliggöra dessa tabeller. I enlighet med den gemensamma politiska förklaringen av den 28 september 2011 från medlemsstaterna och kommissionen om förklarande dokument har medlemsstaterna åtagit sig att, i de fall detta är berättigat, låta anmälan av införlivandeåtgärder åtföljas av ett eller flera dokument som förklarar förhållandet mellan de olika delarna i direktivet och motsvarande delar i de nationella instrumenten för införlivande. När det gäller detta direktiv anser lagstiftaren att översändandet av sådana dokument är motiverat, särskilt till följd av Europeiska unionens domstols dom i mål C-543/17 ([26]).

(83) Skyldigheten att införliva detta direktiv med nationell rätt bör endast gälla de bestämmelser som utgör en innehållsmässig ändring i förhållande till det tidigare direktivet. Skyldigheten att införliva de oförändrade bestämmelserna följer av det tidigare direktivet.

(84) Detta direktiv bör inte påverka medlemsstaternas skyldigheter vad gäller tidsfristerna för införlivande med nationell rätt och datumen för tillämpning av de direktiv som anges i del B i bilaga VIII.

HÄRIGENOM FÖRESKRIVS FÖLJANDE.

Artikel 1

Innehåll

1. Detta direktiv främjar en förbättring av energiprestanda i byggnader och en minskning av växthusgasutsläppen från byggnader i unionen, i syfte att nå ett byggnadsbestånd med nollutsläpp senast 2050, samtidigt som hänsyn tas till utomhusklimat, lokala förhållanden, kraven avseende kvalitet på inomhusmiljön och kostnadseffektivitet.

2. I detta direktiv fastställs krav i fråga om följande:

a) Den gemensamma allmänna ramen för en metod för beräkning av integrerad energiprestanda för byggnader och byggnadsenheter.

b) Tillämpningen av minimikrav avseende energiprestanda för nya byggnader och nya byggnadsenheter.

c) Tillämpningen av minimikrav avseende energiprestanda på

i) befintliga byggnader och befintliga byggnadsenheter som genomgår en större renovering,

ii) byggnadselement som ingår i klimatskalet och som har en avgörande betydelse för klimatskalets energiprestanda, när de eftermonteras eller ersätts,

iii) byggnadens installationssystem när de installeras, ersätts eller uppgraderas.

d) Tillämpning av minimistandarder för energiprestanda på befintliga byggnader och befintliga byggnadsenheter, i enlighet med artiklarna 3 och 9.

e) Beräkning och offentliggörande av den globala uppvärmningspotentialen under hela livscykeln för byggnader.

f) Solenergi i byggnader.

([26]) Domstolens dom (stora avdelningen) av den 8 juli 2019, Europeiska kommissionen/Konungariket Belgien, C-543/17, ECLI:EU:C:2019:573.

g) Renoveringspass.

h) Nationella byggnadsrenoveringsplaner.

i) Infrastruktur för hållbar mobilitet i och i anslutning till byggnader.

j) Smarta byggnader.

k) Energicertifiering av byggnader eller byggnadsenheter.

l) Regelbundna kontroller av värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem i byggnader.

m) Oberoende kontrollsystem för energicertifikat, renoveringspass, indikatorer för smarthetsberedskap och inspektionsrapporter.

n) Byggnaders prestanda med avseende på kvaliteten på inomhusmiljön.

3. Kraven i detta direktiv är minimikrav och hindrar inte medlemsstaterna från att behålla eller införa strängare åtgärder, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med unionsrätten. Dessa åtgärder ska anmälas till kommissionen.

Artikel 2

Definitioner

I detta direktiv gäller följande definitioner:

1. *byggnad*: en takförsedd konstruktion med väggar, för vilken energi används för att påverka inomhusmiljön.

2. *nollutsläppsbyggnad*: en byggnad med mycket hög energiprestanda, bestämd i enlighet med bilaga I, som kräver noll eller mycket lite energi, producerar noll koldioxidutsläpp på plats från fossila bränslen och producerar noll eller mycket lite driftsrelaterade växthusgasutsläpp, i enlighet med artikel 11.

3. *nära-nollenergibyggnad*: en byggnad med mycket hög energiprestanda, bestämd i enlighet med bilaga I och som inte är sämre än den kostnadsoptimala nivå för 2023 som rapporteras av medlemsstaterna enligt artikel 6.2, och där den försumbara eller mycket låga mängden energi som behövs i mycket hög grad tillförs i form av energi från förnybara energikällor, inklusive energi från förnybara energikällor som produceras på plats, eller energi från förnybara energikällor i närheten.

4. *minimistandarder för energiprestanda*: regler som innebär att befintliga byggnader ska uppfylla krav avseende energiprestanda som en del av en omfattande renoveringsplan för ett byggnadsbestånd eller vid en tröskelpunkt på marknaden såsom försäljning, uthyrning, donation eller ändring av ändamål i fastighetsregistret under en tidsperiod eller senast en angiven dag, och därigenom leder till renovering av befintliga byggnader.

5. *offentliga organ*: offentliga organ enligt definitionen i artikel 2.12 i direktiv (EU) 2023/1791.

6. *byggnadens installationssystem*: teknisk utrustning i en byggnad eller en byggnadsenhet för rumsuppvärmning, rumskylning, ventilation, varmvatten för hushållsbruk, fast belysning, fastighetsautomation och fastighetsstyrning, platsbaserad produktion av förnybar energi och lagring av energi, eller en kombination därav, inklusive sådana system som utnyttjar energi från förnybara energikällor.

7. *system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning*: ett system som omfattar alla produkter, all programvara och allt tekniskt underhåll som kan stödja en energieffektiv, ekonomisk och säker drift av byggnadens installationssystem genom automatisk styrning och genom att underlätta den manuella hanteringen av byggnaders installationssystem.

8. *en byggnads energiprestanda*: den beräknade eller uppmätta energimängd som behövs för att uppfylla energiefterfrågan som är knuten till normalt bruk av byggnaden, vilket inbegriper energi som används för uppvärmning, kylning, ventilation, varmvatten för hushållsbruk och belysning.

9. *primärenergi*: energi från förnybara och icke-förnybara energikällor som inte har genomgått någon omvandling.

10. *uppmätt*: mätt med en relevant anordning, såsom en energimätare, en effektmätare, en anordning för mätning och övervakning av effekt eller en elmätare.

11. *primärenergifaktor för icke-förnybar energi*: en indikator som beräknas genom att dividera primärenergi från icke-förnybara källor för en viss energibärare, inklusive levererad energi och beräknade energiomkostnader för leverans till användningspunkterna, med den levererade energin.

12. *primärenergifaktor för förnybar energi*: en indikator som beräknas genom att dividera primärenergi från förnybara källor från en energikälla på plats, i närheten eller på avstånd som levereras via en viss energibärare, inklusive levererad energi och beräknade energiomkostnader för leverans till användningspunkterna, med den levererade energin.

13. *total primärenergifaktor*: summan av primärenergifaktorerna för förnybar energi och icke-förnybar energi, för en viss energibärare.

14. *energi från förnybara energikällor*: energi från förnybara, icke-fossila energikällor, det vill säga vindenergi, solenergi (termisk solenergi och fotovoltaisk solenergi) och geotermisk energi, osmotisk energi, omgivningsenergi, tidvattensenergi, vågenergi och annan havsenergi, vattenkraft, biomassa, deponigas, gas från avloppsreningsverk samt biogas.

15. *klimatskal*: de integrerade delar av en byggnad som skiljer dess interiör från utomhusmiljön.

16. *byggnadsenhet*: en del, våning eller lägenhet inom en byggnad som är konstruerad eller ombyggd för att användas som en separat enhet.

17. *byggnadselement*: en byggnads installationssystem eller en komponent i klimatskalet.

18. *bostadsbyggnad eller bostadsbyggnadsenhet*: ett eller flera rum i en permanent byggnad eller en strukturellt avskild del av en byggnad som är utformad för ett privathushålls året runt-boende.

19. *renoveringspass*: en individuellt anpassad plan för totalrenovering av en viss byggnad i ett maximalt antal steg som avsevärt kommer att förbättra dess energiprestanda.

20. *totalrenovering*: en renovering som är i linje med principen om energieffektivitet först, som fokuserar på viktiga byggnadselement och som omvandlar en byggnad eller en byggnadsenhet

    a) till en nära-nollenergibyggnad före den 1 januari 2030,

    b) till en nollutsläppsbyggnad från och med den 1 januari 2030.

21. *stegvis totalrenovering*: en totalrenovering som utförs i ett maximalt antal steg som anges i ett renoveringspass.

22. *större renovering*: renovering av en byggnad där

    a) totalkostnaden för renoveringen av klimatskalet eller byggnadens installationssystem överstiger 25 % av byggnadens värde, exklusive värdet av den mark där byggnaden är belägen, eller

    b) mer än 25 % av klimatskalets yta renoveras.

    Medlemsstaterna får välja om de vill tillämpa alternativ a eller b.

23. *driftsrelaterade växthusgasutsläpp*: växthusgasutsläpp som beror på energianvändning för byggnadens installationssystem under användning och drift av byggnaden.

24. *växthusgasutsläpp under hela livscykeln*: växthusgasutsläpp som uppstår under en byggnads hela livscykel, inbegripet tillverkning och transport av byggprodukter, byggplatsverksamhet, användning av energi i byggnaden och utbyte av byggprodukter samt rivning, transport och hantering av avfall och återanvändning, materialåtervinning och slutligt bortskaffande av detta.

25. *global uppvärmningspotential under hela livscykeln* eller *livscykel-GWP*: en indikator som kvantifierar en byggnads bidrag till den globala uppvärmningspotentialen under hela dess livscykel.

26. *delade incitament*: delade incitament enligt definitionen i artikel 2.54 i direktiv (EU) 2023/1791.

27. *energifattigdom*: energifattigdom enligt definitionen i artikel 2.52 i direktiv (EU) 2023/1791.

28. *sårbara hushåll*: hushåll som lever i energifattigdom eller hushåll, inbegripet hushåll med lägre medelinkomst, som är särskilt utsatta för höga energikostnader och saknar medel för att renovera den byggnad de bor i.

29. *europeisk standard*: standard som antagits av Europeiska standardiseringskommittén, Europeiska kommittén för elektroteknisk standardisering eller Europeiska institutet för telekommunikationsstandarder och som gjorts tillgänglig för allmänt bruk.

30. *energicertifikat*: ett certifikat, som erkänns av en medlemsstat eller en juridisk person som har utsetts av denna stat, vilket anger en byggnads eller en byggnadsenhets energiprestanda, beräknad i enlighet med en metod som antas enligt artikel 4.

31. *kraftvärme*: samtidig framställning i en och samma process av värmeenergi och elektrisk eller mekanisk energi.

32. *kostnadsoptimal nivå*: den energiprestandanivå som leder till den lägsta kostnaden under den beräknade ekonomiska livscykeln, där

    a) den lägsta kostnaden bestäms med beaktande av

        i) den aktuella byggnadens kategori och användning,

        ii) energirelaterade investeringskostnader på grundval av officiella prognoser,

        iii) kostnader för underhåll och drift, inklusive energikostnader med beaktande av kostnaden för utsläppsrätter för växthusgaser,

        iv) externa miljö- och hälsoeffekter till följd av energianvändning,

        v) inkomst från producerad energi på plats, i tillämpliga fall,

        vi) kostnader för avfallshantering, i tillämpliga fall, och

    b) den beräknade ekonomiska livscykeln bestäms av varje medlemsstat och avser den återstående beräknade ekonomiska livscykeln för en byggnad när kraven på energiprestanda fastställs för byggnaden som helhet, eller den beräknade ekonomiska livscykeln för ett byggnadselement när kraven på energiprestanda fastställs för byggnadselement.

    Den kostnadsoptimala nivån ska ligga inom värdena på de prestandanivåer där kostnads-nyttoanalysen beräknad över den beräknade ekonomiska livscykeln är positiv.

33. *laddningspunkt*: en laddningspunkt enligt definitionen i artikel 2.48 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 ([27]).

34. *förinstallerad kabeldragning*: alla åtgärder som är nödvändiga för att möjliggöra installation av laddningspunkter, inbegripet dataöverföring, kablar, kabelvägar och, vid behov, elmätare.

35. *takförsedd bilparkering*: en takförsedd konstruktion med minst tre bilparkeringsplatser, som inte använder energi för att påverka inomhusmiljön.

36. *enskilt mikrosystem*: varje system med en förbrukning på mindre än 500 GWh under 2022, där det inte finns någon koppling till andra system.

([27]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2023/1804 av den 13 september 2023 om utbyggnad av infrastruktur för alternativa drivmedel och om upphävande av direktiv 2014/94/EU (EUT L 234, 22.9.2023, s. 1).

37. *smart laddning*: smart laddning enligt definitionen i artikel 2.14m i Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/2001 ([28]).

38. *dubbelriktad laddning*: dubbelriktad laddning enligt definitionen i artikel 2.11 i förordning (EU) 2023/1804.

39. *standarder för hypoteksportföljer*: mekanismer som ger hypotekslångivare incitament att bestämma en riktning för att öka medianvärdet för energiprestanda hos de byggnader som omfattas av hypotekslån fram till 2030 och 2050 i en portfölj och uppmuntra potentiella kunder att förbättra sina fastigheters energiprestanda i linje med unionens ambition att minska koldioxidutsläppen och relevanta mål vad gäller byggnaders energianvändning, med utgångspunkt i kriterierna för att fastställa miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter enligt artikel 3 i förordning (EU) 2020/852.

40. *finansiellt "pay-as-you-save"-system*: ett lånesystem som uteslutande är avsett för förbättringar av energiprestanda, där det vid utformningen av systemet fastställs en korrelation mellan återbetalningarna av lånet och de uppnådda energibesparingarna, varvid även andra ekonomiska faktorer beaktas, såsom indexering av energikostnaderna, räntesatser, ökat tillgångsvärde och återfinansiering av lån.

41. *digital byggnadsloggbok*: en gemensam databas för alla relevanta byggnadsdata, inklusive data som rör energiprestanda, i form av t.ex. energicertifikat, renoveringspass och indikatorer för smarthetsberedskap, samt data rörande livscykel-GWP, som underlättar välgrundat beslutsfattande och informationsutbyte inom byggsektorn och bland byggnadsägare och boende, finansinstitut och offentliga organ.

42. *luftkonditioneringssystem*: en kombination av de komponenter som krävs för att åstadkomma en form av behandling av inomhusluft, i vilken temperaturen kan kontrolleras eller sänkas.

43. *uppvärmningssystem*: en kombination av de komponenter som krävs för att åstadkomma en form av behandling av inomhusluft, i vilken temperaturen höjs.

44. *ventilationssystem*: byggnadens installationssystem som tillför utomhusluft naturligt eller mekaniskt till ett utrymme.

45. *värmegenerator*: den del av ett uppvärmningssystem som genererar nyttig värme för användningsområden som identifieras i bilaga I, genom en eller flera av följande processer:

    a) Förbränning av bränslen i t.ex. en värmepanna.

    b) Jouleeffekt i värmeelement med elektriska motstånd.

    c) Värmeupptagning från en värmekälla i form av omgivningsluft, ventilationsfrånluft, vatten eller mark med hjälp av en värmepump.

46. *kylgenerator*: del av ett luftkonditioneringssystem som genererar användbar kyla för tillämpningsområden identifierade i bilaga I.

47. *avtal om energiprestanda*: avtal om energiprestanda enligt definitionen i artikel 2.33 i direktiv (EU) 2023/1791.

48. *värmepanna*: kombination av hölje och brännare som är konstruerad för att till vätskor överföra den värme som uppkommer vid förbränningen.

49. *nominell effekt*: den maximala värmeeffekt, uttryckt i kW, som tillverkaren fastställt och garanterar vid kontinuerlig drift om de av tillverkaren angivna verkningsgraderna respekteras.

50. *fjärrvärme* eller *fjärrkyla*: distribution av värmeenergi i form av ånga, hetvatten eller kylda vätskor från en central eller decentraliserad produktionskälla, via ett nät, till ett flertal byggnader eller anläggningar i syfte att värma eller kyla ner utrymmen eller processer.

51. *användbar golvyta*: den golvyta i en byggnad som behövs som parameter för att kvantifiera specifika användningsvillkor som uttrycks per enhet golvyta och för tillämpningen av förenklingarna och reglerna för zonindelning och tilldelning eller ändrad tilldelning.

([28]) Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/2001 av den 11 december 2018 om främjande av användningen av energi från förnybara energikällor (EUT L 328, 21.12.2018, s. 82).

52. *referensgolvyta*: den golvyta som används som referensmått för bedömning av en byggnads energiprestanda, beräknad som summan av de användbara golvytorna i de utrymmen inom klimatskalet som anges för bedömningen av energiprestanda.

53. *bedömningsgräns*: den gräns där levererad och exporterad energi mäts eller beräknas.

54. *på plats*: i eller på en viss byggnad eller på den mark där byggnaden är belägen.

55. *energi från förnybara energikällor som produceras i närheten*: energi från förnybara energikällor som produceras i ett lokal- eller närområde kring en viss byggnad och som uppfyller samtliga följande villkor:

    a) Den kan distribueras och användas endast inom detta lokal- eller närområde genom ett särskilt distributionsnät.

    b) Den gör det möjligt att beräkna en specifik primärenergifaktor som gäller endast för den energi från förnybara energikällor som produceras inom detta lokal- eller närområde.

    c) Den kan användas på plats genom en särskild anslutning till energiproduktionskällan, och denna anslutning kräver särskild utrustning för säker försörjning och mätning av energi för egenanvändning i den bedömda byggnaden.

56. *tjänster relaterade till byggnaders energiprestanda* eller *EPB-tjänster*: de tjänster, t.ex. uppvärmning, kylning, ventilation, varmvatten för hushållsbruk och belysning, vars energianvändning beaktas vid beräkningen av byggnaders energiprestanda.

57. *energibehov*: den energi som behöver levereras till, eller extraheras från, ett konditionerat utrymme för att upprätthålla avsedda förhållanden i utrymmet under en viss tidsperiod, utan beaktande av bristande effektivitet i byggnadens installationssystem.

58. *energianvändning*: energitillförsel till en byggnads installationssystem som tillhandahåller en EPB-tjänst för att tillgodose ett energibehov.

59. *egenanvändning*: användning av energi från förnybara energikällor som produceras på plats eller energi från förnybara energikällor som produceras i närheten av tekniska system på plats för EPB-tjänster.

60. *annan användning på plats*: energi som används på plats för andra ändamål än EPB-tjänster, inbegripet apparater, diverse elutrustning och systemstödjande laster eller laddningspunkter för elektromobilitet.

61. *beräkningsintervall*: det diskreta tidsintervall som används för beräkning av energiprestanda.

62. *levererad energi*: energi, uttryckt per energibärare, som levereras till byggnadens installationssystem genom bedömningsgränsen, för att tillgodose de behov som beaktas eller för att producera den exporterade energin.

63. *exporterad energi*: den andel förnybar energi som exporteras till energinätet i stället för att användas på plats för egenanvändning eller annan användning på plats, uttryckt per energibärare och per primärenergifaktor.

64. *cykelparkeringsplats*: ett särskilt utrymme för att parkera minst en cykel.

65. *bilparkering som angränsar fysiskt till en byggnad*: en bilparkering som är avsedd för boende, besökare eller arbetstagare i en byggnad och som är belägen inom byggnadens fastighetsområde eller i dess omedelbara närhet.

66. *kvalitet på inomhusmiljön*: resultatet av en bedömning av de förhållanden inuti en byggnad som påverkar de boendes hälsa och välbefinnande, på grundval av parametrar rörande temperatur, fuktighet, ventilationsgrad och förekomst av föroreningar.

Artikel 3

Nationell byggnadsrenoveringsplan

1. Varje medlemsstat ska fastställa en nationell byggnadsrenoveringsplan för att säkerställa renovering av det nationella bostadsbyggnadsbeståndet och lokalbyggnadsbeståndet, både offentligt och privat, till ett byggnadsbestånd med en hög grad av energieffektivitet där fossila bränslen fasas ut senast 2050 i syfte att omvandla befintliga byggnader till nollutsläppsbyggnader.

2. Varje nationell byggnadsrenoveringsplan ska inbegripa

a) en översikt över det nationella byggnadsbeståndet för olika byggnadstyper, inbegripet deras andel av det nationella byggnadsbeståndet, byggnadsperioder och klimatzoner, i lämpliga fall grundad på statistiskt urval och den nationella databasen över energicertifikat enligt artikel 22, en översikt över marknadshinder och marknadsmisslyckanden samt en översikt över kapaciteterna inom byggsektorn, energieffektivitetssektorn och sektorn för förnybar energi och över andelen sårbara hushåll, i lämpliga fall grundad på statistiskt urval,

b) en färdplan med nationellt fastställda mål och mätbara framstegsindikatorer, inbegripet en minskning av antalet människor som drabbats av energifattigdom, med avseende på uppnåendet av klimatneutralitetsmålet för 2050, i syfte att säkerställa ett ytterst energieffektivt och fossilfritt nationellt byggnadsbestånd och omvandling av befintliga byggnader till nollutsläppsbyggnader senast 2050,

c) en översikt över genomförda och planerade politiska strategier och åtgärder till stöd för genomförandet av färdplanen enligt led b;

d) en översikt över investeringsbehoven för genomförandet av den nationella byggnadsrenoveringsplanen, finansieringskällor och ekonomiska åtgärder samt de administrativa resurserna för byggnadsrenovering;

e) gränsvärden för driftsrelaterade växthusgasutsläpp och årlig primärenergiefterfrågan för en ny eller renoverad nollutsläppsbyggnad enligt artikel 11,

f) minimistandarder för energiprestanda för lokalbyggnader, på grundval av gränsvärden för energiprestanda enligt artikel 9.1,

g) den nationella utvecklingsbanan för renovering av bostadsbyggnadsbeståndet, inbegripet milstolparna för 2030 och 2035 avseende genomsnittlig primärenergianvändning i kWh/(m²*år), enligt artikel 9.2, och

h) en evidensbaserad uppskattning av förväntade energibesparingar och fördelar i vidare bemärkelse, inbegripet i fråga om kvalitet på inomhusmiljön.

Den färdplan som avses i led b i denna punkt ska innehålla nationella mål för 2030, 2040 och 2050 avseende den årliga energirenoveringstakten, det nationella byggnadsbeståndets primära och slutliga energianvändning och minskningar av de driftsrelaterade växthusgasutsläppen, specifika tidsramar inom vilka lokalbyggnader ska överensstämma med lägre gränsvärden för energiprestanda än de som anges i artikel 9.1, senast 2040 och 2050, i linje med planen för omvandling av det nationella byggnadsbeståndet till nollutsläppsbyggnader, och en evidensbaserad uppskattning av förväntade energibesparingar och fördelar, inbegripet i fråga om kvalitet på inomhusmiljön.

Om en översikt över specifika politiska strategier och åtgärder som avses i led c eller en översikt av specifika investeringsbehov som avses i led d redan ingår i de nationella energi- och klimatplanerna får en tydlig hänvisning till de relevanta delarna av de nationella energi- och klimatplanerna inkluderas i byggnadsrenoveringsplanen i stället för en fullt utvecklad översikt,

3. Vart femte år ska varje medlemsstat utarbeta och till kommissionen inlämna sitt utkast till nationell byggnadsrenoveringsplan, med användning av mallen i bilaga II till detta direktiv. Varje medlemsstat ska lämna in sitt utkast till nationell byggnadsrenoveringsplan som en del av sitt utkast till integrerad nationell energi- och klimatplan enligt artikel 9 i förordning (EU) 2018/1999 och, när medlemsstaterna lämnar in ett utkast till uppdatering, som en del av det utkast till uppdatering som avses i artikel 14 i den förordningen.

Trots vad som sägs i första stycket ska medlemsstaterna lämna in det första utkastet till byggnadsrenoveringsplan till kommissionen senast den 31 december 2025.

4. Varje medlemsstat ska, till stöd för utarbetandet av sin nationella byggnadsrenoveringsplan, genomföra ett offentligt samråd om denna innan den överlämnas till kommissionen. Det offentliga samrådet ska särskilt involvera lokala och regionala myndigheter och andra socioekonomiska partner, inbegripet civilsamhället och organ som arbetar med sårbara hushåll. Varje medlemsstat ska bifoga en sammanfattning av resultaten av sitt offentliga samråd till sitt utkast till nationell byggnadsrenoveringsplan. Det offentliga samrådet får integreras som en del av det offentliga samråd som sker enligt artikel 10 i förordning (EU) 2018/1999.

5. Kommissionen ska bedöma de utkast till nationella byggnadsrenoveringsplaner som inlämnats enligt punkt 3, särskilt avseende huruvida

a) ambitionsnivån för de nationellt fastställda målen är tillräcklig och i linje med de nationella klimat- och energiåtaganden som fastställs i de nationella integrerade energi- och klimatplanerna,

b) styrmedlen och åtgärderna är tillräckliga för att uppnå de nationellt fastställda målen,

c) tilldelningen av budgetmedel och administrativa resurser är tillräcklig för att planen ska kunna genomföras,

d) de finansieringskällor och åtgärder som avses i punkt 2 första stycket d i denna artikel är i linje med den planerade minskning av energifattigdom som avses i punkt 2 första stycket b i denna artikel,

e) planerna prioriterar renovering av byggnader med sämst prestanda, i enlighet med artikel 9,

f) det offentliga samrådet enligt punkt 4 har varit tillräckligt inkluderande, och

g) planerna uppfyller kraven i punkt 1 och följer mallen i bilaga II.

Efter samråd med den kommitté som inrättats genom artikel 33 i detta direktiv får kommissionen utfärda landsspecifika rekommendationer till medlemsstaterna i enlighet med artikel 9.2 och artikel 34 i förordning (EU) 2018/1999.

När det gäller det första utkastet till nationell byggnadsrenoveringsplan får kommissionen utfärda landsspecifika rekommendationer till en medlemsstat senast sex månader efter det att medlemsstaten har lämnat in planen.

6. I sin nationella byggnadsrenoveringsplan ska varje medlemsstat ta vederbörlig hänsyn till eventuella rekommendationer från kommissionen om utkastet till nationell byggnadsrenoveringsplan. Om den berörda medlemsstaten inte följer en rekommendation eller en väsentlig del av den, ska medlemsstaten lämna en motivering till kommissionen och offentliggöra denna motivering.

7. Vart femte år ska varje medlemsstat lämna in sin nationella byggnadsrenoveringsplan till kommissionen med användning av mallen i bilaga II till detta direktiv. Varje medlemsstat ska lämna in sin nationella byggnadsrenoveringsplan som en del av den integrerade nationella energi- och klimatplan som avses i artikel 3 i förordning (EU) 2018/1999 och, om medlemsstaterna lämnar in en uppdatering, som en del av den uppdatering som avses i artikel 14 i den förordningen.

Trots vad som sägs i första stycket ska medlemsstaterna lämna in den första nationella byggnadsrenoveringsplanen till kommissionen senast den 31 december 2026.

8. Varje medlemsstat ska till nästa slutliga byggnadsrenoveringsplan bifoga en närmare redogörelse för genomförandet av sin senaste långsiktiga nationella renoveringsstrategi eller nationella byggnadsrenoveringsplan och ange om dess nationella mål har uppnåtts.

9. Varje medlemsstat ska i sina integrerade nationella energi- och klimatlägesrapporter, i enlighet med artiklarna 17 och 21 i förordning (EU) 2018/1999, inkludera information om genomförandet av de nationella mål som avses i punkt 2 b i den här artikeln. Kommissionen ska vartannat år i sin årliga rapport om tillståndet i energiunionen enligt artikel 35 i förordning (EU) 2018/1999 inkludera en övergripande lägesrapport om renoveringen av det nationella bostadsbyggnadsbeståndet och lokalbyggnadsbeståndet, både offentligt och privat, i enlighet med de färdplaner som anges i byggnadsrenoveringsplanerna, på grundval av den information som medlemsstaterna lämnat i sina integrerade nationella energi- och klimatlägesrapporter. Kommissionen ska årligen övervaka utvecklingen av energiprestandan hos unionens byggnadsbestånd, på grundval av bästa tillgängliga information från Eurostat och andra källor, och offentliggöra informationen genom EU:s observatorium för byggnadsbeståndet.

Artikel 4

Antagande av en metod för beräkning av byggnaders energiprestanda

Medlemsstaterna ska tillämpa en metod för beräkning av byggnaders energiprestanda i enlighet med den gemensamma allmänna ramen i bilaga I. Denna metod ska antas på nationell eller regional nivå.

Kommissionen ska utfärda vägledning om beräkningen av energiprestanda för transparenta byggnadselement som ingår i klimatskalet och om beaktandet av omgivningsenergi.

Artikel 5

Fastställande av minimikrav avseende energiprestanda

1. Medlemsstaterna ska vidta nödvändiga åtgärder för att se till att minimikrav avseende byggnaders eller byggnadsenheters energiprestanda fastställs i avsikt att uppnå åtminstone kostnadsoptimala nivåer och, när så är relevant, striktare referensvärden såsom krav på nära-nollenergibyggnader och krav på nollutsläppsbyggnader. Energiprestandan ska beräknas i enlighet med den metod som avses i artikel 4. De kostnadsoptimala nivåerna ska beräknas i enlighet med den ram för jämförbara metoder som avses i artikel 6.

Medlemsstaterna ska vidta nödvändiga åtgärder för att se till att minimikrav avseende energiprestanda fastställs för byggnadselement som ingår i klimatskalet och som i betydande grad påverkar klimatskalets energiprestanda, när de byts ut eller utrustas med nya delar, i syfte att nå åtminstone kostnadsoptimala nivåer. Medlemsstaterna får fastställa kraven för byggnadselement på en nivå som underlättar en effektiv installation av lågtempererade uppvärmningssystem i renoverade byggnader.

Medlemsstaterna får, när de fastställer dessa krav, skilja mellan nya och befintliga byggnader och mellan olika kategorier av byggnader.

Dessa krav ska ta hänsyn till en optimal kvalitet på inomhusmiljön för att undvika möjliga negativa effekter såsom otillfredsställande ventilation liksom till lokala förhållanden och till byggnadens avsedda användning och ålder.

Medlemsstaterna ska se över sina minimikrav för energiprestanda med jämna mellanrum som inte får överstiga fem år, och ska vid behov uppdatera dem för att återspegla den tekniska utvecklingen inom byggnadssektorn, resultaten av beräkningen av kostnadsoptimala nivåer enligt artikel 6 samt uppdaterade nationella energi- och klimatmål och strategier på energi- och klimatområdet.

2. Medlemsstaterna får anpassa de krav som avses i punkt 1 för byggnader med officiellt skydd, på nationell, regional eller lokal nivå, som del av en utvald miljö, eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, i den mån överensstämmelse med vissa krav skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende.

3. Medlemsstaterna får besluta att inte fastställa eller tillämpa de krav som avses i punkt 1 på följande kategorier av byggnader:

a) Byggnader som ägs av försvarsmakten eller statliga myndigheter och som tjänar nationella försvarssyften, med undantag för inkvarteringsbyggnader för enskilda eller kontorsbyggnader för försvarsmakten och annan personal som är anställd av de nationella försvarsmyndigheterna.

b) Byggnader som används för andakt och religiös verksamhet.

c) Tillfälliga byggnader som ska användas två år eller kortare tid, industrianläggningar, verkstäder och jordbruksbyggnader med låg energiefterfrågan som inte är bostäder samt jordbruksbyggnader som inte är avsedda som bostäder och som används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda.

d) Bostadsbyggnader som används eller är avsedda för användning antingen mindre än fyra månader per år eller under en begränsad del av året motsvarande en energianvändning som beräknas vara mindre än 25 % av vad som skulle vara fallet vid helårsanvändning.

e) Fristående byggnader med en total användbar golvyta på mindre än 50 m².

Artikel 6

Beräkning av kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda

1. Kommissionen ges befogenhet att anta delegerade akter i enlighet med artikel 32 för att komplettera detta direktiv angående inrättande och översyn av en ram för jämförbara metoder för beräkning av kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda för byggnader och byggnadselement.

Senast den 30 juni 2025 ska kommissionen se över ramen för jämförbara metoder för beräkning av kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda i nya byggnader och befintliga byggnader som genomgår större renovering och för enskilda byggnadselement. Dessa nivåer ska överensstämma med de nationella vägar som fastställs i de energi- och klimatplaner som har överlämnas till kommissionen enligt artikel 14 i förordning (EU) 2018/1999.

Ramen för jämförbara metoder ska fastställas i enlighet med bilaga VII och göra åtskillnad mellan nya och befintliga byggnader och mellan olika kategorier av byggnader.

2. Medlemsstater ska beräkna kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda med hjälp av ramen för jämförbara metoder som fastställts i enlighet med punkt 1 och relevanta parametrar, exempelvis klimatförhållanden och energiinfrastrukturens praktiska tillgänglighet, och jämföra resultaten av denna beräkning med gällande minimikrav avseende energiprestanda. Vid beräkningen av kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda får medlemsstaterna beakta livscykel-GWP.

Medlemsstaterna ska rapportera till kommissionen alla indata och antaganden som använts för beräkningarna av kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda samt resultaten av dessa beräkningar. Medlemsstaterna ska använda mallen i bilaga III till kommissionens delegerade förordning (EU) nr 244/2012 ([29]). Medlemsstaterna ska uppdatera och överlämna dessa rapporter till kommissionen med jämna mellanrum som inte får överstiga fem år. Den första rapporten som bygger på den reviderade ram för metoder som avses i punkt 1 i denna artikel ska överlämnas senast den 30 juni 2028.

3. Ifall resultaten av den jämförelse som utförts i enlighet med punkt 2 visar att de gällande minimikraven i en medlemsstat avseende energiprestanda är mer än 15 % mindre energieffektiva än kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda ska den berörda medlemsstaten anpassa gällande minimikrav avseende energiprestanda inom 24 månader från det att resultaten av denna jämförelse blivit tillgängliga.

4. Kommissionen ska offentliggöra en rapport om medlemsstaternas framsteg när det gäller att uppnå kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda.

Artikel 7

Nya byggnader

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att nya byggnader är nollutsläppsbyggnader i enlighet med artikel 11 enligt följande:

a) Från och med den 1 januari 2028, nya byggnader som ägs av offentliga organ.

b) Från och med den 1 januari 2030, alla nya byggnader.

Fram till dess att kraven i första stycket blir tillämpliga ska medlemsstaterna säkerställa att alla nya byggnader är åtminstone nära-nollenergibyggnader och motsvarar de minimikrav avseende energiprestanda som fastställs i enlighet med artikel 5. Om offentliga organ avser att nyttja en ny byggnad som de inte äger ska de sträva efter att den byggnaden ska vara en nollutsläppsbyggnad.

([29]) Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 244/2012 av den 16 januari 2012 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU om byggnaders energiprestanda genom fastställande av en ram för jämförelsemetod för beräkning av kostnadsoptimala nivåer för minimikrav avseende energiprestanda för byggnader och byggnadselement (EUT L 81, 21.3.2012, s. 18).

2. Medlemsstaterna ska säkerställa att livscykel-GWP beräknas i enlighet med bilaga III och redovisas i byggnadens energicertifikat

a) från och med den 1 januari 2028 för alla nya byggnader med en användbar golvyta som är större än 1 000 m²,

b) från och med den 1 januari 2030 för alla nya byggnader.

3. Kommissionen ges befogenhet att anta delegerade akter i enlighet med artikel 32 för att ändra bilaga III för att fastställa en unionsram för den nationella beräkningen av livscykel-GWP i syfte att uppnå klimatneutralitet. En första sådan delegerad akt ska antas senast den 31 december 2025.

4. Medlemsstaterna får besluta att inte tillämpa punkterna 1 och 2 på byggnader för vilka bygglovsansökningar eller motsvarande ansökningar, inbegripet för ändrad användning, redan har lämnats in vid datumen enligt punkterna 1 och 2.

5. Medlemsstaterna ska senast den 1 januari 2027 offentliggöra och till kommissionen anmäla en färdplan med närmare uppgifter om införandet av gränsvärden för total kumulativ livscykel-GWP för alla nya byggnader och fastställa mål för nya byggnader från och med 2030, med beaktande av en progressiv nedåtgående trend, samt högsta gränsvärden, specificerat för olika klimatzoner och byggnadstyper.

Dessa högsta gränsvärden ska överensstämma med unionens mål att uppnå klimatneutralitet.

Kommissionen ska utfärda vägledning, utbyta dokumentation om befintlig nationell politik och erbjuda tekniskt stöd till medlemsstaterna på deras begäran.

6. Medlemsstaterna ska för nya byggnader beakta frågor om optimal kvalitet på inomhusmiljön, klimatanpassning, brandsäkerhet, risker kopplade till intensiv seismisk aktivitet och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Medlemsstaterna ska också beakta koldioxidupptag i samband med koldioxidlagring i eller på byggnader.

Artikel 8

Befintliga byggnader

1. Medlemsstaterna ska vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att, när byggnader genomgår en större renovering, energiprestandan för byggnaden eller den renoverade delen av denna förbättras så att de uppfyller minimikrav avseende energiprestanda som ska fastställas i enlighet med artikel 5, i den mån det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.

Kraven ska tillämpas på den renoverade byggnaden eller den renoverade byggnadsenheten i dess helhet. Kraven får dessutom, eller alternativt, tillämpas på de renoverade byggnadselementen.

2. Medlemsstaterna ska dessutom vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att energiprestandan för ett byggnadselement som utgör en del av ett klimatskal och som i betydande grad påverkar klimatskalets energiprestanda, när detta byggnadselement utrustas med nya delar eller byts ut, uppfyller minimikraven avseende energiprestanda, i den mån det är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart.

3. Medlemsstaterna ska, när det gäller byggnader som genomgår större renovering, uppmuntra högeffektiva alternativa system, i den mån detta är tekniskt, funktionellt och ekonomiskt genomförbart. Medlemsstaterna ska, när det gäller byggnader som genomgår en större renovering, ta hänsyn till frågor som rör kvalitet på inomhusmiljön, klimatanpassning, brandsäkerhet, och risker i samband med intensiv seismisk aktivitet, avlägsnande av farliga ämnen, inklusive asbest, och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Artikel 9

Minimistandarder för energiprestanda för lokalbyggnader och utvecklingsbanor för progressiv renovering av bostadsbyggnadsbeståndet

1. Medlemsstaterna ska fastställa minimistandarder för energiprestanda för lokalbyggnader som säkerställer att dessa inte överskrider de gränsvärden för energiprestanda som avses i tredje stycket, uttryckt med en numerisk indikator för primär eller slutlig energianvändning i kWh/(m²år), senast vid de datum som anges i femte stycket.

Gränsvärdena för energiprestanda ska fastställas på grundval av lokalbyggnadsbeståndet den 1 januari 2020, grundat på tillgänglig information och när så är lämpligt på statistiskt urval. Medlemsstaterna ska från referensscenariot undanta lokalbyggnader som de undantar enligt punkt 6.

Varje medlemsstat ska fastställa ett gränsvärde för energiprestanda så att 16 % av dess nationella byggnadsbestånd ligger över detta gränsvärde (*gränsvärdet på 16 %*). Varje medlemsstat ska även fastställa ett gränsvärde för energiprestanda så att 26 % av dess nationella byggnadsbestånd ligger över detta gränsvärde (*gränsvärdet på 26 %*). Medlemsstaterna får fastställa gränsvärdena för energiprestanda för hela det nationella bostadsbyggnadsbeståndet eller per typ och kategori av byggnader.

Medlemsstaterna får fastställa gränsvärdena på en nivå som motsvarar en viss energiklass, förutsatt att de överensstämmer med tredje stycket.

Minimistandarderna för energiprestanda ska åtminstone säkerställa att alla lokalbyggnader ligger under

a) gränsvärdet på 16 % från och med 2030, och

b) gränsvärdet på 26 % från och med 2033.

Enskilda lokalbyggnaders överensstämmelse med gränsvärdena ska kontrolleras på grundval av energicertifikat, eller där så är lämpligt på andra tillgängliga sätt.

I den färdplan som avses i artikel 3.1 b ska medlemsstaterna fastställa specifika tidsramar inom vilka lokalbyggnader ska överensstämma med lägre gränsvärden för energiprestanda senast 2040 och 2050, i linje med planen för omvandling av det nationella byggnadsbeståndet till nollutsläppsbyggnader.

Medlemsstaterna får fastställa och offentliggöra kriterier för att undanta enskilda lokalbyggnader från kraven i denna punkt mot bakgrund av den förväntade framtida användningen av byggnaden, vid allvarliga svårigheter eller vid en ogynnsam kostnads-nyttoanalys. Alla sådana kriterier ska vara tydliga, exakta och strikta och säkerställa likvärdig behandling mellan lokalbyggnader. När medlemsstaterna fastställer dessa kriterier ska de möjliggöra en förhandsbedömning av den potentiella andel lokalbyggnader som omfattas och undvika att ett oproportionellt stort antal lokalbyggnader undantas. Medlemsstaterna ska också rapportera kriterierna som en del av de nationella byggnadsrenoveringsplaner som de lämnar in till kommissionen enligt artikel 3.

Om medlemsstaterna fastställer kriterier för undantag enligt åttonde stycket ska de uppnå motsvarande förbättringar av energiprestandan i andra delar av lokalbyggnadsbeståndet.

Om den övergripande renovering som krävs för att uppnå de gränsvärden för energiprestanda som anges i denna punkt har en ogynnsam kostnads-nyttoanalys för en viss lokalbyggnad, ska medlemsstaterna kräva att det avseende den lokalbyggnaden genomförs åtminstone de enskilda renoveringsåtgärder som har en gynnsam kostnads-nyttoanalys.

I den mån det nationella lokalbyggnadsbeståndet, eller en del av det, allvarligt skadas av en naturkatastrof får en medlemsstat tillfälligt justera gränsvärdet för energiprestanda så att energirenoveringen av skadade lokalbyggnader ersätter energirenoveringen av andra lokalbyggnader med sämst prestanda, samtidigt som det säkerställs att en liknande procentandel av lokalbyggnadsbeståndet genomgår energirenovering. I sådana fall ska medlemsstaten rapportera justeringen och dess beräknade varaktighet i sin nationella byggnadsrenoveringsplan.

2. Senast den 29 maj 2026 ska varje medlemsstat fastställa en nationell utvecklingsbana för en progressiv renovering av bostadsbyggnadsbeståndet i linje med den nationella färdplanen och de mål för 2030, 2040 och 2050 som ingår i medlemsstatens nationella byggnadsrenoveringsplan och med syftet att omvandla det nationella byggnadsbeståndet till nollutsläppsbyggnader senast 2050. Den nationella utvecklingsbanan för en progressiv renovering av bostadsbyggnadsbeståndet ska uttryckas som en minskning av den genomsnittliga primärenergianvändningen i kWh/(m^2*år) i hela bostadsbyggnadsbeståndet under perioden 2020–2050, och det antal bostadsbyggnader och bostadsbyggnadsenheter eller den golvyta som årligen ska renoveras ska anges, inbegripet antal eller golvyta för 43 % av de bostadsbyggnader och bostadsbyggnadsenheter som har sämst prestanda.

Medlemsstaterna ska säkerställa att den genomsnittliga primärenergianvändningen i kWh/(m²*år) i hela bostadsbyggnadsbeståndet

a) minskar med minst 16 % jämfört med 2020 fram till 2030,

b) minskar med minst 20–22 % jämfört med 2020 fram till 2035,

c) senast 2040, och därefter vart femte år, motsvarar eller är lägre än det nationellt fastställda värde som härleds från en progressiv minskning av den genomsnittliga primärenergianvändningen under perioden 2030–2050 i linje med omvandlingen av bostadsbyggnadsbeståndet till ett byggnadsbestånd med nollutsläpp.

Medlemsstaterna ska säkerställa att minst 55 % av minskningen av den genomsnittliga primärenergianvändning som avses i tredje stycket uppnås genom renovering av 43 % av bostadsbyggnaderna med sämst prestanda. Medlemsstaterna får räkna med den minskning av den genomsnittliga primärenergianvändningen som uppnås genom renovering av byggnader som drabbats av naturkatastrofer såsom jordbävningar och översvämningar i den andel som uppnås genom renovering av 43 % av bostadsbyggnaderna med sämst prestanda.

I sina renoveringsinsatser för att uppnå den erforderliga minskningen av den genomsnittliga primärenergianvändningen för hela bostadsbyggnadsbeståndet ska medlemsstaterna införa åtgärder såsom minimistandarder för energiprestanda, tekniskt stöd och finansiella stödåtgärder.

Medlemsstaterna får i sina renoveringsinsatser inte undanta bostadsbyggnader eller bostadsbyggnadsenheter avsedda för uthyrning på ett oproportionellt sätt.

Medlemsstaterna ska i de nationella byggnadsrenoveringsplanerna rapportera den metod som använts och de data som samlats in för att uppskatta de värden som avses i andra och tredje styckena. Som en del av bedömningen av de nationella byggnadsrenoveringsplanerna ska kommissionen övervaka uppnåendet av de värden som avses i andra och tredje styckena, inbegripet antalet byggnader och byggnadsenheter eller golvyta i 43 % av bostadsbyggnader med sämst prestanda, och vid behov utfärda rekommendationer. Dessa rekommendationer får inbegripa en mer omfattande användning av minimistandarder för energiprestanda.

Den nationella utvecklingsbanan för en progressiv renovering av bostadsbyggnadsbeståndet ska som referens ha uppgifter om det nationella bostadsbyggnadsbeståndet, i lämpliga fall grundade på statistiskt urval och energicertifikat.

Om den genomsnittliga fossila andelen av energianvändningen i bostadsbyggnader är lägre än 15 % får medlemsstaterna justera nivåerna i tredje stycket a och b för att säkerställa att den genomsnittliga primärenergianvändningen i kWh/(m²*år) för hela bostadsbyggnadsbeståndet senast 2030, och därefter vart femte år, motsvarar eller är lägre än ett nationellt fastställt värde som härleds från en linjär minskning av den genomsnittliga primärenergianvändningen från och med 2020 till och med 2050 i linje med omvandlingen av bostadsbyggnadsbeståndet till ett byggnadsbestånd med nollutsläpp.

3. Utöver den primärenergianvändning som avses i punkterna 1 och 2 i denna artikel får medlemsstaterna fastställa ytterligare indikatorer för icke-förnybar och förnybar primärenergianvändning, och för driftsrelaterade växthusgasutsläpp som genereras i kg CO_2eq/(m²*år). För att säkerställa en minskning av driftsrelaterade växthusgasutsläpp ska minimistandarderna för energiprestanda beakta artikel 15a.1 i direktiv (EU) 2018/2001.

4. I enlighet med artikel 17 ska medlemsstaterna stödja efterlevnaden av minimistandarder för energiprestanda genom samtliga följande åtgärder:

a) Tillhandahålla lämpliga ekonomiska åtgärder, särskilt sådana som riktar sig till sårbara hushåll, människor som drabbats av energifattigdom eller, i tillämpliga fall, som bor i subventionerade bostäder, i enlighet med artikel 24 i direktiv (EU) 2023/1791.

b) Tillhandahålla tekniskt stöd, bland annat genom gemensamma kontaktpunkter, med ett särskilt fokus på sårbara hushåll och, i tillämpliga fall, människor som bor i subventionerade bostäder, i enlighet med artikel 24 i direktiv (EU) 2023/1791.

c) Utforma integrerade finansieringssystem som skapar incitament för totalrenoveringar och stegvisa totalrenoveringar, enligt artikel 17.

d) Undanröja icke-ekonomiska hinder, inklusive delade incitament.

e) Övervaka sociala konsekvenser, särskilt för de mest sårbara hushållen.

5. Om en byggnad renoveras för att uppfylla en minimistandard för energiprestanda ska medlemsstaterna säkerställa efterlevnad av minimikraven avseende energiprestanda för byggnadselement enligt artikel 5 och, vid större renovering, minimikraven avseende energiprestanda för befintliga byggnader enligt artikel 8.

6. Medlemsstaterna får besluta att inte tillämpa de minimistandarder för energiprestanda som avses i punkterna 1 och 2 på följande kategorier av byggnader:

a) Byggnader med officiellt skydd som del av en utvald miljö, eller på grund av deras särskilda arkitektoniska eller historiska värde, eller andra kulturarvsbyggnader, i den mån överensstämmelse med standarderna skulle medföra oacceptabla förändringar av deras särdrag eller utseende, eller om en renovering av dem inte är tekniskt eller ekonomiskt genomförbar.

b) Byggnader som används för andakt och religiös verksamhet.

c) Tillfälliga byggnader som ska användas två år eller kortare tid, industrianläggningar, verkstäder och jordbruksbyggnader med låg energiefterfrågan som inte är bostäder samt jordbruksbyggnader som inte är avsedda som bostäder och som används inom en sektor som omfattas av ett nationellt sektorsavtal om energiprestanda.

d) Bostadsbyggnader som används eller är avsedda för användning antingen mindre än fyra månader per år eller under en begränsad del av året motsvarande en energianvändning som beräknas vara mindre än 25 % av vad som skulle vara fallet vid helårsanvändning.

e) Fristående byggnader med en total användbar golvyta på mindre än 50 m^2.

f) Byggnader som ägs av försvarsmakten eller centrala myndigheter och som tjänar nationella försvarssyften, med undantag för inkvarteringsbyggnader för enskilda eller kontorsbyggnader för försvarsmakten och annan personal som är anställd av de nationella försvarsmyndigheterna.

7. Medlemsstaterna ska vidta de åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa genomförandet av de minimistandarder för energiprestanda som avses i punkterna 1 och 2 i denna artikel, inbegripet lämpliga övervakningsmekanismer och sanktioner i enlighet med artikel 34.

När medlemsstaterna fastställer regler om sanktioner ska de beakta bostadsägares ekonomiska situation och tillgång till lämpligt finansiellt stöd, särskilt när det gäller sårbara hushåll.

8. Senast den 31 mars 2025 ska kommissionen, till stöd för genomförandet av detta direktiv och med vederbörligt beaktande av subsidiaritetsprincipen, lägga fram en analys, särskilt gällande

a) effektiviteten i, lämpligheten av nivån för, det faktiska utnyttjandet av beloppet för och typer av instrument som använts gällande strukturfonder och unionens ramprogram, inbegripet finansiering från Europeiska investeringsbanken, för att öka energieffektiviteten i byggnader, framför allt i bostäder,

b) effektiviteten i, lämpligheten av nivån för och typerna av instrument och typer av åtgärder som använts gällande medel från offentliga finansieringsinstitutioner,

c) samordningen av unionens finansiering och nationell finansiering och andra typer av åtgärder som kan fungera som en hävstång för att stimulera investeringar i byggnaders energiprestanda och lämpligheten av sådana medel för att uppnå unionens mål.

På grundval av denna analys ska kommissionen lägga fram en rapport för Europaparlamentet och rådet om finansieringsinstrumentens effektivitet och lämplighet när det gäller att förbättra byggnaders energiprestanda, särskilt byggnader med sämst prestanda.

Artikel 10

Solenergi i byggnader

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att alla nya byggnader konstrueras så att deras solenergiproducerande potential optimeras, baserat på solinstrålningen på platsen, och därmed möjliggör en efterföljande kostnadseffektiv installation av solenergiteknik.

2. Det tillståndsförfarande för installation av solenergiutrustning som fastställs i artikel 16d i direktiv (EU) 2018/2001 och förfarandet för nätanslutning efter enkel anmälan som fastställs i artikel 17 i det direktivet ska tillämpas på installation av solenergiutrustning på byggnader.

3. Medlemsstaterna ska säkerställa utbyggnaden av lämpliga solenergiinstallationer, om detta är tekniskt lämpligt och ekonomiskt och funktionellt genomförbart, enligt följande:

a) Senast den 31 december 2026 på alla nya offentliga byggnader och lokalbyggnader med en användbar golvyta på över 250 m^2,

b) på alla befintliga offentliga byggnader med en användbar golvyta på över:

   i) 2 000 m^2 senast den 31 december 2027,

   ii) 750 m^2 senast den 31 december 2028,

   iii) 250 m^2, senast den 31 december 2030,

c) senast den 31 december 2027 på befintliga lokalbyggnader med en användbar golvyta på över 500 m^2, om byggnaden genomgår en större renovering eller en åtgärd som kräver administrativt tillstånd för byggnadsrenoveringar, takarbeten eller installation av en byggnads installationssystem,

d) senast den 31 december 2029 på alla nya bostadsbyggnader, och

e) senast den 31 december 2029 på alla nya takförsedda bilparkeringar som angränsar fysiskt till en byggnad.

Medlemsstaterna ska i sina nationella byggnadsrenoveringsplaner enligt artikel 3 inkludera politiska strategier och åtgärder för utbyggnaden av lämpliga solenergiinstallationer på alla byggnader.

4. Medlemsstaterna ska fastställa, och ge allmänheten tillgång till, kriterier på nationell nivå för det praktiska genomförandet av de skyldigheter som fastställs i denna artikel, och för de möjliga undantag från dessa skyldigheter för specifika typer av byggnader, med beaktande av principen om teknikneutralitet med avseende på teknik som inte producerar några utsläpp på plats och i enlighet med solenergiinstallationernas bedömda tekniska och ekonomiska potential och egenskaperna hos de byggnader som omfattas av denna skyldighet. Medlemsstaterna ska också beakta strukturell integritet, gröna tak samt vinds- och takisolering, när så är lämpligt.

För att uppnå målen i denna artikel och beakta frågor som rör elnätets stabilitet ska medlemsstaterna låta relevanta intressenter delta i fastställandet av de kriterier som avses i första stycket i denna punkt.

Vid införlivandet av de skyldigheterna i första stycket i punkt 3 får en medlemsstat använda mätning av byggnaders byggnadsarea i stället för byggnaders användbara golvyta, förutsatt att medlemsstaten visar att detta leder till en motsvarande mängd installerad kapacitet för lämpliga solenergiinstallationer på byggnader.

5. Medlemsstaterna ska inrätta ett ramverk som tillhandahåller de administrativa, tekniska och finansiella åtgärder som krävs för att stödja utbyggnaden av solenergi i byggnader, inbegripet i kombination med byggnadens installationssystem eller effektiva fjärrvärmesystem.

Artikel 11

Nollutsläppsbyggnader

1. En nollutsläppsbyggnad får inte orsakar några koldioxidutsläpp på plats från fossila bränslen. En nollutsläppsbyggnad ska, om det är ekonomiskt och tekniskt genomförbart, erbjuda kapacitet att reagera på externa signaler och då anpassa byggnadens energianvändning, produktion av energi eller energilagring.

2. Medlemsstaterna ska vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att en nollutsläppsbyggnads energiefterfrågan överensstämmer med ett maximalt gränsvärde.

Medlemsstaterna ska fastställa gränsvärdet för en nollutsläppsbyggnads energiefterfrågan i syfte att nå åtminstone de kostnadsoptimala nivåer som fastställts i den senaste nationella rapporten om kostnadsoptimala nivåer enligt artikel 6. Medlemsstaterna ska revidera gränsvärdet varje gång de kostnadsoptimala nivåerna revideras.

3. Gränsvärdet för en nollutsläppsbyggnadsenergiefterfrågan ska vara minst 10 % lägre än det gränsvärde för total primärenergianvändning som fastställts på medlemsstatsnivå för nära-nollenergibyggnader den 28 maj 2024.

4. Medlemsstaterna får anpassa gränsvärdet för en nollutsläppsbyggnads energiefterfrågan för renoverade byggnader, samtidigt som de iakttar respektive bestämmelser om kostnadsoptimala nivåer och, om gränsvärden för renoverade nära-nollenergibyggnader har fastställts, kraven i punkt 3.

5. Medlemsstaterna ska vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att de driftsrelaterade växthusgasutsläppen från en nollutsläppsbyggnad överensstämmer med ett gränsvärde som fastställs av medlemsstaterna i deras nationella byggnadsrenoveringsplaner. Gränsvärdet får fastställas till olika nivåer för nya och renoverade byggnader.

6. Medlemsstaterna ska underrätta kommissionen om sina gränsvärden, inbegripet en beskrivning av beräkningsmetoden per byggnadstyp och relevant beteckning för utomhusklimat, i enlighet med bilaga I. Kommissionen ska se över gränsvärdena och vid behov rekommendera att de anpassas.

7. Medlemsstaterna ska säkerställa att den totala årliga primärenergianvändningen i en ny eller renoverad nollutsläppsbyggnad täcks av

a) energi från förnybara energikällor som produceras på plats eller i närheten och som uppfyller de kriterier som fastställs i artikel 7 i direktiv (EU) 2018/2001,

b) energi från förnybara källor från en gemenskap för förnybar energi i den mening som avses i artikel 22 i direktiv (EU) 2018/2001,

c) energi från ett effektivt system för fjärrvärme och fjärrkyla i enlighet med artikel 26.1 i direktiv (EU) 2023/1791, eller

d) energi från koldioxidfria källor.

Om det inte är tekniskt eller ekonomiskt genomförbart att uppfylla kraven i denna punkt får den totala årliga primärenergianvändningen också täckas av annan energi från nätet som uppfyller kriterier som fastställts på nationell nivå.

Artikel 12

Renoveringspass

1. Senast den 29 maj 2026 ska medlemsstaterna införa ett system med renoveringspass som grundar sig på den gemensamma ram som anges i bilaga VIII.

2. Det system som avses i punkt 1 ska vara frivilligt för ägare av byggnader och byggnadsenheter, såvida inte medlemsstaten beslutar att göra det obligatoriskt.

Medlemsstaterna ska vidta åtgärder för att säkerställa att renoveringspass är ekonomiskt överkomliga och ska överväga att ge finansiellt stöd till sårbara hushåll som önskar renovera sina byggnader.

3. Medlemsstaterna får tillåta att renoveringspasset upprättas och utfärdas tillsammans med energicertifikatet.

4. Renoveringspasset ska utfärdas i ett digitalt utskriftsvänligt format av en kvalificerad eller certifierad expert efter ett besök på plats.

5. När renoveringspasset utfärdas ska byggnadsägaren erbjudas en diskussion med den expert som avses i punkt 4 för att ge experten möjlighet att förklara vilka som är de bästa stegen för att omvandla byggnaden till en nollutsläppsbyggnad i god tid före 2050.

6. Medlemsstaterna ska sträva efter att tillhandahålla ett särskilt digitalt verktyg för att förbereda och när så är lämpligt uppdatera renoveringspasset. Medlemsstaterna får utveckla ett kompletterande verktyg som ger byggnadsägare och fastighetsförvaltare möjlighet att simulera ett utkast till förenklat renoveringspass och uppdatera detta när en renovering äger rum eller ett byggnadselement byts ut.

7. Medlemsstaterna ska säkerställa att renoveringspasset kan laddas upp i den nationella databasen för byggnaders energiprestanda som upprättats enligt artikel 22.

8. Medlemsstaterna ska säkerställa att byggnadsrenoveringspasset lagras i, eller kan nås via, den digitala byggnadsloggboken om den är tillgänglig.

Artikel 13

Byggnadens installationssystem

1. För att optimera byggnadens installationssystems energianvändning ska medlemsstaterna fastställa systemkrav, med hjälp av energibesparande teknik, avseende total energiprestanda, korrekt installation samt lämplig dimensionering, justering och kontroll och, när så är lämpligt, hydronisk injustering av byggnadens installationssystem, som är installerade i nya eller befintliga byggnader. När medlemsstaterna fastställer kraven ska de ta hänsyn till projekteringsförutsättningar och typiska eller genomsnittliga driftsförhållanden.

Systemkrav ska fastställas för nya installationssystem och för utbyte och uppgradering av befintliga installationssystem, och ska tillämpas i den mån det är tekniskt, ekonomiskt och funktionellt genomförbart.

Medlemsstaterna får fastställa krav avseende växthusgasutsläpp från värmegeneratorer, avseende typen av bränsle som de använder eller avseende den minimiandel förnybar energi som används för uppvärmning på byggnadsnivå, förutsatt att kraven inte utgör ett omotiverat marknadshinder.

Medlemsstaterna ska säkerställa att de krav som de fastställer för byggnaders installationssystem minst motsvarar de senaste kostnadsoptimala nivåerna.

2. Medlemsstaterna får fastställa särskilda systemkrav för byggnadens installationssystem för att underlätta en effektiv installation och drift av lågtempererade uppvärmningssystem i nya eller renoverade byggnader.

3. Medlemsstaterna ska kräva att nya byggnader, om det är tekniskt och ekonomiskt genomförbart, utrustas med självreglerande anordningar för separat reglering av rumstemperaturen i varje rum eller, om det är motiverat, i en angiven uppvärmd eller kyld zon av byggnadsenheten och, när så är lämpligt, med hydronisk injustering. Installation av sådana självreglerande anordningar och, när så är lämpligt, hydronisk injustering i befintliga byggnader ska krävas när värme- eller kylgeneratorer byts ut, om detta är tekniskt och ekonomiskt genomförbart.

4. Medlemsstaterna ska fastställa krav för genomförandet av lämpliga normer för kvalitet på inomhusmiljön i byggnader för att upprätthålla ett hälsosamt inomhusklimat.

5. Medlemsstaterna ska kräva att lokalbyggnader som är nollutsläppsbyggnader förses med mät- och kontrollanordningar för övervakning och reglering av inomhusluftens kvalitet. I befintliga lokalbyggnader ska installation av sådana anordningar krävas, där det är tekniskt och ekonomiskt genomförbart, när en byggnad genomgår en större renovering. Medlemsstaterna får kräva att sådana anordningar installeras i bostadsbyggnader.

6. Medlemsstaterna ska, när en byggnads installationssystem installeras, säkerställa att den totala energiprestandan för den ändrade delen, och i förekommande fall, för hela det ändrade systemet bedöms. Resultaten av denna bedömning ska dokumenteras och överlämnas till byggnadsägaren, så att informationen förblir tillgänglig och kan användas för verifiering av uppfyllelse av de minimikrav som fastställs enligt punkt 1 och för utfärdande av energicertifikat.

Medlemsstaterna ska vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att energiprestandan för byggnaders installationssystem optimeras när de utrustas med nya delar eller byts ut.

Medlemsstaterna ska främja energilagring för förnybar energi i byggnader.

Medlemsstaterna får införa nya incitament och ny finansiering för att uppmuntra övergången från fossilbränslebaserade uppvärmnings- och kylsystem till uppvärmnings- och kylsystem som inte är fossilbränslebaserade

7. Medlemsstaterna ska sträva efter att ersätta fristående värmepannor som drivs med fossila bränslen i befintliga byggnader för att de ska vara i linje med de nationella planerna för utfasning av värmepannor för fossila bränslen.

8. Kommissionen ska utfärda vägledning om vad som betraktas som en värmepanna för fossila bränslen.

9. Medlemsstaterna ska fastställa krav för att, om detta är tekniskt och ekonomiskt genomförbart, säkerställa att lokalbyggnader utrustas med system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning, enligt följande:

a) Senast den 31 december 2024: lokalbyggnader som har en nominell effekt för uppvärmningssystem, luftkonditioneringssystem, system för kombinerad rumsuppvärmning och ventilation eller system för kombinerad luftkonditionering och ventilation på över 290 kW.

b) Senast den 31 december 2029: lokalbyggnader som har en nominell effekt för uppvärmningssystem, luftkonditioneringssystem, system för kombinerad rumsuppvärmning och ventilation eller system för kombinerad luftkonditionering och ventilation på över 70 kW.

10. Systemen för fastighetsautomation och fastighetsstyrning ska kunna fylla följande funktioner:

a) Fortlöpande övervaka, registrera, analysera och göra det möjligt att anpassa energianvändningen.

b) Fastställa riktmärken för en byggnads energieffektivitet, upptäcka effektivitetsförluster i byggnadens installationssystem och informera den person som är ansvarig för anläggningarna eller för den tekniska fastighetsförvaltningen om möjligheter till förbättrad energieffektivitet.

c) Möjliggöra kommunikation med anslutna installationssystem i byggnaden och med andra anordningar inuti byggnaden, och vara interoperabla med installationssystem i byggnaden som är baserade på olika typer av äganderättsligt skyddad teknik, omfattar olika produkter och kommer från olika tillverkare.

d) Senast den 29 maj 2026, övervaka kvaliteten på inomhusmiljön.

11. Medlemsstaterna ska fastställa krav för att, om detta är tekniskt, ekonomiskt och funktionellt genomförbart, säkerställa att nya bostadsbyggnader och bostadsbyggnader som genomgår större renoveringar från och med den 29 maj 2026 är utrustade med följande:

a) En funktion för kontinuerlig elektronisk övervakning som mäter systemets effektivitet och informerar byggnadens ägare eller förvaltare vid en betydande variation och när systemet kräver service.

b) Effektiva regleringsfunktioner för att säkerställa optimal produktion, distribution, lagring och användning av energi samt, i tillämpliga fall, hydronisk injustering.

c) Kapacitet att reagera på externa signaler och anpassa energianvändningen.

Medlemsstaterna får undanta enfamiljshus som genomgår större renoveringar från de krav som fastställs i denna punkt om installationskostnaderna är större än nyttan.

12. Medlemsstaterna ska fastställa krav för att, om det är tekniskt och ekonomiskt genomförbart, säkerställa att lokalbyggnader vars uppvärmningssystem, luftkonditioneringssystem, system för kombinerad rumsuppvärmning och ventilation eller system för kombinerad luftkonditionering och ventilation har en nominell effekt:

a) på över 290 kW, senast den 31 december 2027 är utrustade med automatisk belysningsreglering.

b) på över 70 kW, senast den 31 december 2029 är utrustade med automatisk belysningsreglering

Den automatiska belysningsregleringen ska ha en lämplig zonindelning och vara kapabel till närvarodetektering.

Artikel 14

Infrastruktur för hållbar mobilitet

1. När det gäller nya lokalbyggnader med fler än fem bilparkeringsplatser och lokalbyggnader som genomgår större renovering, med fler än fem bilparkeringsplatser, ska medlemsstaterna säkerställa

a) installationen av minst en laddningspunkt per fem bilparkeringsplatser,

b) förinstallerad kabeldragning för minst 50 % av bilparkeringsplatserna och tomrör, dvs. kanaler för elektriska kablar, för de återstående bilparkeringsplatserna för att i ett senare skede möjliggöra installation av laddningspunkter för elfordon, eldrivna cyklar och andra fordonstyper i kategori L, och

c) tillhandahållandet av cykelparkeringsplatser som utgör minst 15 % av den genomsnittliga eller 10 % av den totala användarkapaciteten i lokalbyggnader, med beaktande av det utrymme som krävs även för cyklar med större dimensioner än standardcyklar,

Första stycket ska endast tillämpas om

a) bilparkeringen är belägen inuti i byggnaden, och renoveringsåtgärderna, vid större renoveringar, innefattar bilparkeringen eller byggnadens elektriska infrastruktur, eller

b) bilparkeringen angränsar fysiskt till byggnaden, och renoveringsåtgärderna, vid större renoveringar, innefattar bilparkeringen eller bilparkeringens elektriska infrastruktur.

Medlemsstaterna ska säkerställa att förinstallerad kabeldragning och tomrör som avses i första stycket b är dimensionerade så att det antal laddningspunkter som krävs kan användas samtidigt och effektivt och, om så är lämpligt, stödja installation av ett system för styrsystem för lastbalansering eller laddning, i den mån detta är tekniskt och ekonomiskt genomförbart och motiverat.

Genom undantag från första stycket a ska medlemsstaterna, för nya kontorsbyggnader och kontorsbyggnader som genomgår en större renovering och som har fler än fem parkeringsplatser, säkerställa att det installeras minst en laddningspunkt per två parkeringsplatser.

2. När det gäller alla lokalbyggnader och som har fler än 20 bilparkeringsplatser ska medlemsstaterna senast den 1 januari 2027 säkerställa

a) installation av minst en laddningspunkt per tio bilparkeringsplatser, eller tomrör, dvs. kanaler för elektriska kablar, för minst 50 % av bilparkeringsplatserna, för att i ett senare skede möjliggöra installation av laddningspunkter för elfordon, och

b) tillhandahållande av cykelparkeringsplatser som utgör minst 15 % av den genomsnittliga eller 10 % av den totala användarkapaciteten i byggnaden och med det utrymme som krävs även för cyklar med större dimensioner än standardcyklar.

När det gäller byggnader som ägs eller nyttjas av offentliga organ ska medlemsstaterna säkerställa förinstallerad kabeldragning för minst 50 % av bilparkeringsplatserna senast den 1 januari 2033.

Medlemsstaterna får skjuta upp genomförandet av detta krav till den 1 januari 2029 för alla lokalbyggnader och som har renoverats under de två år som föregår den 28 maj 2024 i syfte att efterleva de nationella krav som fastställts i enlighet med artikel 8.3 i direktiv 2010/31/EU.

3. Medlemsstaterna får anpassa kraven för antalet cykelparkeringsplatser enligt punkterna 1 och 2 för särskilda kategorier av lokalbyggnader och som cyklar vanligtvis inte har tillträde till.

4. När det gäller nya bostadsbyggnader med fler än tre bilparkeringsplatser och bostadsbyggnader som genomgår en större renovering, med fler än tre bilparkeringsplatser, ska medlemsstaterna säkerställa

a) förinstallerad kabeldragning för minst 50 % av bilparkeringsplatserna och tomrör, dvs. kanaler för elektriska kablar, för de återstående bilparkeringsplatserna för att i ett senare skede möjliggöra installation av laddningspunkter för elfordon, eldrivna cyklar och andra fordonstyper i kategori L,

b) tillhandahållande av minst två cykelparkeringsplatser för varje bostadsbyggnadsenhet,

När det gäller nya bostadsbyggnader med fler än tre bilparkeringsplatser ska medlemsstaterna även säkerställa installation av minst en laddningspunkt.

Första och andra styckena ska tillämpas om

a) bilparkeringen är belägen inuti byggnaden, och renoveringsåtgärderna, vid större renoveringar, innefattar bilparkeringen eller byggnadens elektriska infrastruktur,

b) bilparkeringen angränsar fysiskt till byggnaden, och renoveringsåtgärderna, vid större renoveringar, innefattar bilparkeringen eller bilparkeringens elektriska infrastruktur.

Genom undantag från första stycket får medlemsstaterna, efter en bedömning av lokala myndigheter och med beaktande av lokala särdrag, inbegripet demografiska, geografiska och klimatmässiga förhållanden, anpassa kraven för antalet cykelparkeringsplatser.

Medlemsstaterna ska säkerställa att förinstallerad kabeldragning som avses i första stycket a är dimensionerad för att möjliggöra samtidig användning av laddningspunkter på alla parkeringsplatser. Om det vid en större renovering inte är möjligt att säkerställa två cykelparkeringsplatser för varje bostadsbyggnadsenhet ska medlemsstaterna säkerställa så många cykelparkeringsplatser som möjligt.

5. Medlemsstaterna får besluta att inte tillämpa punkterna 1, 2 och 4 i denna artikel på specifika kategorier av byggnader om

a) den nödvändiga laddinfrastrukturen är beroende av enskilda mikrosystem eller byggnaderna är belägna i de yttersta randområdena i den mening som avses i artikel 349 EUF-fördraget, om detta skulle leda till väsentliga problem för driften av det lokala energisystemet och äventyra det lokala nätets stabilitet, eller

b) kostnaderna för laddnings- och ledningsinstallationer överstiger minst 10 % av den totala kostnaden för den större renoveringen av byggnaden.

6. Medlemsstaterna ska säkerställa att de laddningspunkter som avses i punkterna 1, 2 och 4 i denna artikel kan använda smart laddning och, om så är lämpligt, dubbelriktad laddning, och att de drivs på grundval av allmänt tillgängliga och icke-diskriminerande kommunikationsprotokoll och kommunikationsstandarder, på ett interoperabelt sätt och i överensstämmelse med eventuella Europeiska standarder och delegerade akter som antas enligt artikel 21.2 och 21.3 i förordning (EU) 2023/1804.

7. Medlemsstaterna ska uppmuntra operatörer av för allmänheten inte tillgängliga laddningspunkter att driva dem i enlighet med artikel 5.4 i förordning (EU) 2023/1804, i tillämpliga fall.

8. Medlemsstaterna ska föreskriva åtgärder för att förenkla, rationalisera och påskynda förfarandet för installationen av laddningspunkter i nya och befintliga bostadsbyggnader och lokalbyggnader, särskilt i delägarföreningar, och undanröja eventuella regulatoriska hinder, bland annat tillstånds- och godkännandeförfaranden vid offentliga myndigheter, utan att det påverkar medlemsstaternas äganderätt och hyreslagstiftning. Medlemsstaterna ska undanröja hinder för installation av laddningspunkter i bostadsbyggnader med parkeringsplatser, särskilt kravet på att få tillstånd från hyresvärden eller delägare för en privat laddningspunkt för eget bruk. En begäran från hyresgäster eller delägare om tillåtelse att installera laddinfrastruktur på en parkeringsplats får nekas endast om det finns allvarliga och berättigade skäl till detta.

Utan att det påverkar medlemsstaternas äganderätt och hyreslagstiftning ska medlemsstaterna bedöma administrativa hinder gällande ansökningar om installation av en laddningspunkt i ett flerfamiljshus i en hyres- eller delägarförening.

Medlemsstaterna ska säkerställa att det finns tillgång till tekniskt stöd för byggnadsägare och hyresgäster som vill installera laddningspunkter och cykelparkeringsplatser.

När det gäller bostadsbyggnader ska medlemsstaterna överväga att införa stödsystem för installation av laddningsstationer, förinstallerad kabeldragning eller tomrör för parkeringsplatser i proportion till det antal lätta motorfordon med batterieldrift som är registrerade på deras territorium.

9. Medlemsstaterna ska säkerställa samstämmighet mellan strategier för byggnader, aktiv och grön mobilitet, klimat, energi, biologisk mångfald samt stadsplanering.

10. Senast den 31 december 2025 ska kommissionen offentliggöra vägledning om brandsäkerhet på bilparkeringar.

Artikel 15

Byggnaders smarthetsberedskap

1. Kommissionen ska anta delegerade akter i enlighet med artikel 32 för att komplettera detta direktiv avseende ett frivilligt gemensamt unionssystem för betygsättning av byggnaders smarthetsberedskap. Betygsättningen ska grunda sig på en bedömning av byggnadens eller byggnadsenhetens förmåga, dels att anpassa sig till den boendes behov, särskilt när det gäller kvaliteten på inomhusmiljön, och till nätet, dels att förbättra sin energieffektivitet och sin prestanda överlag.

I enlighet med bilaga IV ska det frivilliga gemensamma unionssystemet för betygsättning av byggnaders smarthetsberedskap fastställa

a) definitionen av indikatorn för smarthetsberedskap,

b) en metod för hur den ska beräknas.

2. Senast den 30 juni 2026 ska kommissionen lägga fram en rapport för Europaparlamentet och rådet om testning och genomförande av indikatorn för smarthetsberedskap, på grundval av tillgängliga resultat från de nationella testfaserna och andra relevanta projekt.

Med beaktande av resultatet av rapporten ska kommissionen senast den 30 juni 2027 anta en delegerad akt i enlighet med artikel 32 för att komplettera detta direktiv genom att kräva tillämpning av det gemensamma unionssystemet för betygsättning av byggnaders smarthetsberedskap, i enlighet med bilaga IV, på lokalbyggnader och som har en nominell effekt för uppvärmningssystem, luftkonditioneringssystem, system för kombinerad rumsuppvärmning och ventilation eller system för kombinerad luftkonditionering och ventilation på över 290 kW.

3. Kommissionen ska efter att ha samrått med relevanta intressenter anta en genomförandeakt som anger de tekniska arrangemangen för ett effektivt genomförande av det system som avses i punkt 1 i denna artikel, inbegripet en tidsplan för en icke-bindande testfas på nationell nivå, och som förtydligar systemets komplementära förhållande till de energicertifikat som avses i artikel 19.

Denna genomförandeakt ska antas i enlighet med det granskningsförfarande som avses i artikel 33.3.

4. Förutsatt att kommissionen har antagit den delegerade akt som avses i punkt 2 ska kommissionen senast den 30 juni 2027 anta en genomförandeakt med närmare uppgifter om de tekniska arrangemangen för ett effektivt genomförande av tillämpningen av det system som avses i punkt 2 på lokalbyggnader och som har en nominell effekt för uppvärmningssystem, luftkonditioneringssystem, system för kombinerad rumsuppvärmning och ventilation eller system för kombinerad luftkonditionering och ventilation på över 290 kW.

Denna genomförandeakt ska antas i enlighet med det granskningsförfarande som avses i artikel 33.3.

Artikel 16

Datautbyte

1. Medlemsstaterna ska säkerställa att byggnadsägare, hyresgäster och förvaltare kan få direkt tillträde till sina data om byggnadssystem. Med deras samtycke ska tillträdet eller data göras tillgängliga för tredje part, med förbehåll för befintliga tillämpliga regler och avtal. Medlemsstaterna ska underlätta fullständig interoperabilitet för tjänster och datautbyte inom unionen i enlighet med punkt 5.

Vid tillämpningen av detta direktiv ska data om byggnadssystem minst omfatta alla lätt tillgängliga data som rör byggnadselementens energiprestanda, energiprestanda för byggnadstjänster, uppvärmningssystemens förväntade livslängd, om sådan uppgift finns tillgänglig, system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning, mätare, mät- och kontrollanordningar och laddningspunkter för e-mobilitet, och de ska vara kopplade till den digitala byggnadsloggboken, om denna finns tillgänglig.

2. Vid fastställandet av regler om hantering och utbyte av data, med beaktande av internationella standarder och förvaltningsformat för datautbyte, ska medlemsstaterna eller, om en medlemsstat så föreskrivit, de utsedda behöriga myndigheterna följa tillämplig unionsrätt. Reglerna om tillträde och eventuella avgifter får inte utgöra ett hinder eller skapa diskriminering för tredje part när det gäller tillträde till data om byggnadssystem.

3. Inga ytterligare kostnader ska debiteras byggnadsägaren, hyresgästen eller förvaltaren för tillgång till deras data eller för en begäran om att deras data ska göras tillgängliga för tredje part, med förbehåll för befintliga tillämpliga regler och avtal. Medlemsstaterna ska ansvara för att fastställa relevanta avgifter för andra berättigade parters tillgång till data, t.ex. finansinstitut, aggregatorer, energileverantörer, energitjänstleverantörer och nationella statistikinstitut eller andra nationella myndigheter med ansvar för utveckling, framställning och spridning av europeisk statistik. Medlemsstaterna eller, i tillämpliga fall, de utsedda behöriga myndigheterna ska säkerställa att eventuella avgifter som påförs av reglerade enheter som tillhandahåller datatjänster är skäliga och vederbörligen motiverade. Medlemsstaterna ska ge incitament till utbyte av data om byggnadssystem.

4. Reglerna om tillgång till data och datalagring med avseende på tillämpningen av detta direktiv ska vara förenliga med relevant unionsrätt. Behandling av personuppgifter inom ramen för detta direktiv ska ske i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 ([30]).

5. Kommissionen ska senast den 31 december 2025 anta genomförandeakter med detaljerade krav på interoperabilitet och icke-diskriminerande och transparenta förfaranden för tillgång till data.

Dessa genomförandeakter ska antas i enlighet med det rådgivande förfarande som avses i artikel 33.2.

Kommissionen ska utfärda en samrådsstrategi som fastställer samrådsmål, utvalda intressenter och samrådsverksamhet för att utarbeta genomförandeakterna.

Artikel 17

Ekonomiska incitament, kompetens och marknadshinder

1. Medlemsstaterna ska tillhandahålla lämplig finansiering, stödåtgärder och andra instrument som kan ta itu med marknadshinder för att genomföra de nödvändiga investeringar som identifierats i deras nationella byggnadsrenoveringsplan för att omvandla deras byggnadsbestånd till nollutsläppsbyggnader senast 2050.

2. Medlemsstaterna ska säkerställa att ansökningar om och förfaranden för offentlig finansiering är enkla och rationaliserade för att underlätta tillgången till finansiering, särskilt för hushåll.

3. Medlemsstaterna ska bedöma och vid behov ta itu med hinder som rör initialkostnader för renoveringar.

4. När medlemsstaterna utformar finansiella stödsystem för renovering av byggnader ska de överväga att använda intäktsbaserade parametrar.

([30]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning) (EUT L 119, 4.5.2016, s. 1).

Medlemsstaterna får använda de nationella energieffektivitetsfonderna, om sådana fonder inrättas enligt artikel 30 i direktiv (EU) 2023/1791, för att finansiera särskilda system och program för renoveringar som syftar till att öka energiprestandan.

5. Medlemsstaterna ska vidta lämpliga regleringsåtgärder för att undanröja icke-ekonomiska hinder för byggnadsrenovering. När det gäller byggnader med mer än en byggnadsenhet kan sådana åtgärder inbegripa att avskaffa enhällighetskrav i samägandestrukturer eller tillåta att samägandestrukturer blir direkta mottagare av finansiellt stöd.

6. Medlemsstaterna ska på bästa kostnadseffektiva sätt använda tillgänglig nationell finansiering och finansiering som inrättats på unionsnivå, särskilt faciliteten för återhämtning och resiliens, den sociala klimatfonden, sammanhållningsfonden, InvestEU, auktionsinkomster från handel med utsläppsrätter enligt Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/87/EG ([31]) och andra offentliga finansieringskällor. Dessa finansieringskällor ska användas på ett konsekvent sätt för att uppnå ett byggnadsbestånd med nollutsläpp senast 2050.

7. För att stödja mobiliseringen av investeringar ska medlemsstaterna främja en effektiv utveckling och användning av stödjande finansieringsverktyg och finansiella verktyg, t.ex. energieffektivitetslån och hypotekslån för renovering av byggnader, avtal om energiprestanda, finansiella *pay-as-you-save*-system, skatteincitament, exempelvis sänkta skattesatser på renoveringsarbeten och renoveringsmaterial, skattebaserade system, fakturabaserade system, garantifonder, fonder inriktade på totalrenoveringar, fonder inriktade på renoveringar med en betydande minimitröskel för riktade energibesparingar och standarder för hypoteksportföljer. De ska vägleda investeringar i ett energieffektivt offentligt byggnadsbestånd, i enlighet med Eurostats vägledning om redovisning av avtal om energiprestanda i den offentliga sektorns räkenskaper.

Medlemsstaterna får också främja och förenkla användningen av offentlig-privata partnerskap.

8. Medlemsstaterna ska säkerställa att information om tillgängliga finansieringsverktyg och finansiella verktyg görs tillgänglig för allmänheten på ett lättillgängligt och öppet sätt, även med digitala metoder.

9. De stödjande finansieringsverktygen och finansiella verktygen får omfatta renoveringslån eller garantifonder för renoveringar som syftar till att öka energiprestandan, i tillämpliga fall även i kombination med relevanta unionsprogram.

10. Senast den 29 maj 2025 ska kommissionen anta en delegerad akt i enlighet med artikel 32 för att komplettera detta direktiv genom att inrätta en omfattande portföljram som kan användas på frivillig basis av finansinstitut och som hjälper långivare att rikta och öka utlåningsvolymer som tillhandahålls i enlighet med unionens ambition om minskade koldioxidutsläpp och relevanta energimål, i syfte att på ett effektivt sätt uppmuntra finansinstitut att öka de volymer som tillhandahålls för renoveringar i syfte att öka energiprestandan. De åtgärder som fastställs i den omfattande portföljramen ska omfatta en ökning av utlåningsvolymerna för energirenoveringar och ska omfatta föreslagna skyddsåtgärder för att skydda sårbara hushåll genom blandfinansieringslösningar. Ramen ska innehålla en beskrivning av bästa praxis för att uppmuntra långivare att identifiera och vidta åtgärder med avseende på de byggnader som har sämst prestanda inom deras portföljer.

11. Medlemsstaterna ska underlätta sammanslagning av projekt för att möjliggöra tillgång för investerare och paketlösningar för potentiella kunder.

Medlemsstaterna ska anta åtgärder som främjar låneprodukter för energieffektivitet för byggnadsrenoveringar, såsom gröna hypotekslån och gröna lån, med eller utan säkerhet, och säkerställa att de erbjuds brett och på ett icke-diskriminerande sätt av finansinstitut och är synliga och tillgängliga för konsumenterna. Medlemsstaterna ska säkerställa att banker och andra finansinstitut och investerare får information om möjligheterna att delta i finansieringen av förbättring av byggnaders energiprestanda.

12. Medlemsstaterna ska införa åtgärder och finansiering för att främja utbildning för att säkerställa att det finns tillräckligt med arbetskraft med lämplig kompetens som motsvarar behoven inom byggnadssektorn, i förekommande fall med särskild inriktning på mikroföretag och små och medelstora företag. Gemensamma kontaktpunkter som inrättas enligt artikel 18 får underlätta tillgången till sådana åtgärder och sådan finansiering.

([31]) Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/87/EG av den 13 oktober 2003 om ett system för handel med utsläppsrätter för växthusgaser inom unionen och om ändring av rådets direktiv 96/61/EG (EUT L 275, 25.10.2003, s. 32).

13. Kommissionen ska, i förekommande fall och på begäran, bistå medlemsstaterna med att upprätta nationella eller regionala program för finansiellt stöd i syfte att öka byggnaders energiprestanda, särskilt i befintliga byggnader, bland annat genom att stödja utbyte av bästa praxis mellan ansvariga nationella eller regionala myndigheter eller organ. Medlemsstaterna ska säkerställa att sådana program utvecklas på ett sådant sätt att de är tillgängliga för organisationer med lägre administrativ, finansiell och organisatorisk kapacitet.

14. Medlemsstaterna ska, med vederbörlig hänsyn till sårbara hushåll, koppla sina ekonomiska åtgärder för förbättrad energiprestanda och minskade växthusgasutsläpp i samband med renovering av byggnader till de energibesparingar och förbättringar som eftersträvas eller uppnås, såsom fastställts enligt ett eller flera av följande kriterier:

a) Energiprestandan hos den utrustning eller det material som används vid renoveringen och de därtill hörande minskade växthusgasutsläppen; i vilket fall den utrustning eller det material som används för renoveringen ska installeras av en installatör med lämplig certifierings- eller kvalifikationsnivå och ska uppfylla minst minimikrav avseende energiprestanda för byggnadselement eller högre referensvärden för förbättrad energiprestanda hos byggnader.

b) Standardvärden för beräkning av energibesparingar och minskade växthusgasutsläpp i byggnader.

c) Den förbättring som uppnås genom en sådan renovering, genom att energicertifikat som utfärdats före och efter renoveringen jämförs.

d) Resultaten av en energibesiktning.

e) Resultaten av en annan relevant, transparent och proportionell metod som visar förbättringen av energiprestanda, till exempel genom att jämföra energianvändningen före och efter renovering med mätsystem, förutsatt att den uppfyller kraven i bilaga I.

15. Från och med den 1 januari 2025 får medlemsstaterna inte tillhandahålla några ekonomiska incitament för installation av fristående värmepannor som drivs med fossila bränslen, med undantag för dem som valts ut för investering före 2025, i enlighet med förordning (EU) 2021/241, artikel 7.1 h i tredje strecksatsen i förordning (EU) 2021/1058 och artikel 73 i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/2115 ([32]).

16. Medlemsstaterna ska genom högre ekonomiskt, skattemässigt, administrativt och tekniskt stöd ge incitament till totalrenovering och stegvis totalrenovering. Om det inte är tekniskt eller ekonomiskt genomförbart att omvandla en byggnad till en nollutsläppsbyggnad ska en renovering som leder till en minskning av primärenergianvändningen på minst 60 % betraktas som en totalrenovering vid tillämpningen av denna punkt. Medlemsstaterna ska genom högre ekonomiskt, skattemässigt, administrativt och tekniskt stöd beroende på den uppnådda prestandanivån ge incitament till omfattande program som riktar sig till ett stort antal byggnader, särskilt de byggnader som har sämst prestanda, till exempel genom renoveringsprogram för integrerade distrikt, och som leder till en total minskning på minst 30 % av primärenergianvändningen.

17. Utan att det påverkar deras nationella ekonomiska och sociala politik och deras förmögenhetsrättsliga system ska medlemsstaterna beakta frågan om avhysning av sårbara hushåll till följd av oproportionerliga hyreshöjningar efter energirenovering av deras bostadsbyggnad eller bostadsbyggnadsenhet.

18. Ekonomiska incitament ska i första hand inriktas på sårbara hushåll, människor som drabbats av energifattigdom och personer som bor i subventionerade bostäder, i enlighet med artikel 24 i direktiv (EU) 2023/1791.

([32]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/2115 av den 2 december 2021 om fastställande av regler om stöd för de strategiska planer som medlemsstaterna ska upprätta inom ramen för den gemensamma jordbrukspolitiken (strategiska GJP-planer) och som finansieras av Europeiska garantifonden för jordbruket (EGFJ) och Europeiska jordbruksfonden för landsbygdsutveckling (Ejflu) samt om upphävande av förordningarna (EU) nr 1305/2013 och (EU) nr 1307/2013 (EUT L 435, 6.12.2021, s. 1).

19. När medlemsstaterna tillhandahåller ekonomiska incitament till ägare av byggnader eller byggnadsenheter för renovering av uthyrda byggnader eller byggnadsenheter ska de sträva efter ekonomiska incitament som gynnar både ägarna och hyresgästerna. Medlemsstaterna ska införa effektiva skyddsåtgärder för att särskilt skydda sårbara hushåll, bland annat genom att tillhandahålla hyresstöd eller genom att införa tak för hyreshöjningar, och får ge incitament till finansiella system för att hantera initialkostnaderna för renoveringar, såsom fakturabaserade system, ”pay-as-you-save”-system eller avtal om energiprestanda, i enlighet med artiklarna 2.33 och 29 i direktiv (EU) 2023/1791.

Artikel 18

Gemensamma kontaktpunkter för byggnaders energiprestanda

1. Medlemsstaterna ska, i samarbete med behöriga myndigheter och i förekommande fall med privata intressenter, säkerställa att det inrättas och drivs faciliteter för tekniskt stöd, bland annat genom inkluderande gemensamma kontaktpunkter för byggnaders energiprestanda, som riktar sig till alla aktörer som deltar i byggnadsrenoveringar, bland annat bostadsägare och administrativa, finansiella och ekonomiska aktörer, såsom små och medelstora företag, inbegripet mikroföretag.

Medlemsstaterna ska säkerställa att faciliteter för tekniskt stöd är tillgängliga på deras territorium genom att inrätta minst en gemensam kontaktpunkt

a) per 80 000 invånare,

b) per region,

c) i områden där byggnadsbeståndets genomsnittsålder är högre än det nationella genomsnittet,

d) i områden där medlemsstaterna avser att genomföra renoveringsprogram för integrerade distrikt, eller

e) på en plats som kan nås inom mindre än 90 minuters genomsnittlig restid, på grundval av de transportmedel som är tillgängliga lokalt.

Medlemsstaterna får utse de gemensamma kontaktpunkter som inrättats enligt artikel 22.3 a i direktiv (EU) 2023/1791 som gemensamma kontaktpunkter i den mening som avses i denna artikel.

Kommissionen ska tillhandahålla riktlinjer för att inrätta dessa gemensamma kontaktpunkter i enlighet med artikel 22.6 i direktiv (EU) 2023/1791.

2. De faciliteter för tekniskt bistånd som inrättats enligt punkt 1 ska

a) ge rådgivning med effektiv information om tekniska och finansiella möjligheter och lösningar för hushåll, små och medelstora företag, inbegripet mikroföretag, och offentliga organ,

b) ge heltäckande stöd till alla hushåll, med särskild inriktning på hushåll som påverkas av energifattigdom och de byggnader som har sämst energiprestanda, samt till ackrediterade företag och installatörer som tillhandahåller eftermonteringstjänster, anpassade till olika typer av bostäder och geografiska områden, och ge stöd som omfattar de olika etapperna i eftermonteringsprojektet.

3. Gemensamma kontaktpunkter som inrättats enligt punkt 1 ska

a) tillhandahålla oberoende rådgivning om byggnaders energiprestanda och får åtfölja renoveringsprogram för integrerade distrikt.

b) erbjuda särskilda tjänster för sårbara hushåll, personer som påverkas av energifattigdom och personer i låginkomsthushåll.

Artikel 19

Energicertifikat

1. Medlemsstaterna ska fastställa de åtgärder som är nödvändiga för att upprätta ett system för certifiering av byggnaders energiprestanda.

Energicertifikatet ska innehålla byggnadens energiprestanda uttryckt med en numerisk indikator för primärenergianvändning i kWh/(m²*år), och referensvärden, såsom minimikrav avseende energiprestanda, minimistandarder för energiprestanda, krav för nära-nollenergibyggnader och krav för nollutsläppsbyggnader, så att ägare av eller hyresgäster i byggnaden eller byggnadsenheten kan jämföra och bedöma dess energiprestanda.

2. Senast den 29 maj 2026 ska energicertifikatet överensstämma med mallen i bilaga V. Det ska ange byggnadens energiklass på en sluten skala med endast bokstäverna A–G. Bokstaven A ska motsvara nollutsläppsbyggnader och bokstaven G ska motsvara byggnader med allra sämst prestanda i det nationella byggnadsbeståndet vid tidpunkten för införandet av skalan. Medlemsstater som den 29 maj 2026 redan betecknar nollutsläppsbyggnader som ”A0” får fortsätta att använda denna beteckning i stället för klass A. Medlemsstaterna ska säkerställa att de återstående klasserna (B–F, eller när A0 används, A–F) har en lämplig fördelning av energiprestandaindikatorer bland energiklasserna.

Medlemsstaterna får fastställa en energiklass A+ som motsvarar byggnader med ett gränsvärde för energiefterfrågan som är minst 20 % lägre än gränsvärdet för nollutsläppsbyggnader, som årligen genererar mer förnybar energi på plats än deras totala årliga primärenergiefterfrågan. När det gäller befintliga byggnader som har renoverats till klass A+ ska medlemsstaterna säkerställa att livscykel-GWP uppskattas och redovisas i byggnadens energicertifikat.

De medlemsstater som har justerat sina energiklasser den 1 januari 2019 eller efter detta datum men före den 28 maj 2024 får skjuta upp justeringen av sina energiklasser till och med den 31 december 2029.

3. Medlemsstaterna ska säkerställa en gemensam visuell identitet för energicertifikat på sitt territorium.

4. Medlemsstaterna ska säkerställa energicertifikatens kvalitet, tillförlitlighet och överkomlighet.

Medlemsstaterna ska vidta åtgärder för att säkerställa att energicertifikat är ekonomiskt överkomliga och ska överväga att ge finansiellt stöd till sårbara hushåll.

Medlemsstaterna ska säkerställa att energicertifikat utfärdas i enlighet med artikel 20.1 och av oberoende experter på grundval av ett besök på plats, som om så är lämpligt får genomföras virtuellt med visuella kontroller. Energicertifikaten ska vara tydliga och lättlästa, vara tillgängliga i ett maskinläsbart format och i enlighet med mallen i bilaga V.

5. Energicertifikatet ska innehålla rekommendationer för hur energiprestanda och en minskning av driftsrelaterade växthusgasutsläpp för en byggnad eller en byggnadsenhet kan förbättras kostnadseffektivt och hur kvaliteten på inomhusmiljön kan förbättras, såvida inte byggnaden eller byggnadsenheten åtminstone uppfyller kraven för energiklass A.

De rekommendationer som ingår i energicertifikatet ska omfatta

a) åtgärder som vidtas i samband med en större renovering av klimatskalet eller av ett eller flera av byggnadens installationssystem, och

b) åtgärder för enskilda byggnadselement, utan samband med en större renovering av klimatskalet eller av ett eller flera av byggnadens installationssystem.

6. När medlemsstaterna ger möjlighet till att upprätta och utfärda ett renoveringspass tillsammans med energicertifikatet enligt artikel 12.3 ska renoveringspasset ersätta rekommendationerna enligt punkt 5 i den här artikeln.

7. De rekommendationer som ingår i energicertifikatet ska vara tekniskt genomförbara för byggnaden i fråga och de ska innehålla en uppskattning av energibesparingar och minskning av driftsrelaterade växthusgasutsläpp. De får innehålla en uppskattning av återbetalningsperioder eller kostnader och intäkter under dess ekonomiska livscykel samt information om tillgängliga ekonomiska incitament och administrativt och tekniskt stöd, samt finansiella förmåner som är allmänt förknippade med uppnåendet av referensvärdena.

8. Rekommendationerna ska omfatta en bedömning av om värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem och varmvattensystem för hushåll kan anpassas för drift vid effektivare temperaturinställningar, t.ex. lågtemperaturtillämpningar för vattenbaserade värmesystem, inklusive den erforderliga utformningen av termisk uteffekt och temperatur- och flödeskrav.

9. Rekommendationerna ska innehålla en bedömning av värme- eller luftkonditioneringssystemets återstående livslängd. Rekommendationerna ska i förekommande fall ange möjliga alternativ för utbyte av värme- eller luftkonditioneringssystemet, i linje med klimatmålen för 2030 och 2050, med beaktande av lokala och systemrelaterade omständigheter.

10. Energicertifikatet ska ge en indikation om var ägaren av eller hyresgästen i byggnaden eller byggnadsenheten kan erhålla mer detaljerad information, inbegripet kostnadseffektivitet beträffande de rekommendationer som ges i energicertifikatet. Utvärderingen av kostnadseffektiviteten ska grundas på en uppsättning standardvillkor, exempelvis bedömningen av energibesparingar, underliggande energipriser och en preliminär kostnadsberäkning. Dessutom ska det innehålla information om de åtgärder som ska vidtas för att genomföra rekommendationerna, kontaktuppgifter till relevanta gemensamma kontaktpunkter och, i förekommande fall, information om finansiella stödalternativ. Övriga uppgifter om närliggande områden, såsom energibesiktningar, ekonomiska eller andra incitament och finansieringsmöjligheter, eller rådgivning om hur byggnadens klimatresiliens kan ökas, kan också lämnas till ägaren av eller hyresgästen i byggnaden eller byggnadsenheten.

11. Utfärdande av certifikat för byggnadsenheter får grunda sig på

a) en gemensam certifiering för hela byggnaden, eller

b) bedömningen av en annan representativ byggnadsenhet med samma energirelevanta egenskaper i samma byggnad.

12. Utfärdande av certifikat för enfamiljshus får grunda sig på bedömningen av en annan representativ byggnad med liknande utformning och storlek och med liknande egenskaper i fråga om faktisk energiprestanda om sådan överensstämmelse kan garanteras av den expert som utfärdar energicertifikatet.

13. Energicertifikatets giltighetstid får inte överskrida tio år. När det för en byggnad utfärdats ett energicertifikat under nivå C ska medlemsstaterna säkerställa att byggnadsägare bjuds in till en gemensam kontaktpunkt för att få rådgivning om renovering vid någon av följande tidpunkter, beroende på vilket av följande som inträffar först:

a) Omedelbart efter det att byggnadens energicertifikat löper ut.

b) Fem år efter utfärdandet av energicertifikatet.

14. Medlemsstaterna ska tillgängliggöra förenklade förfaranden för uppdatering av ett energicertifikat om endast enskilda element uppgraderas, genom enskilda åtgärder eller fristående åtgärder.

Medlemsstaterna ska tillgängliggöra förenklade förfaranden för uppdatering av ett energicertifikat om åtgärder som anges i ett renoveringspass införs eller om en digital tvilling av en byggnad, andra certifierade metoder eller data från certifierade verktyg för fastställande av en byggnads energiprestanda används.

Artikel 20

Utfärdande av energicertifikat

1. Medlemsstaterna ska se till att ett digitalt energicertifikat utfärdas för

a) byggnader eller byggnadsenheter när de uppförs, har genomgått en större renovering, säljs eller hyrs ut till en ny hyresgäst eller för vilka ett hyreskontrakt förnyas,

b) befintliga byggnader som ägs eller nyttjas av offentliga organ.

Kravet på att utfärda ett energicertifikat gäller inte när ett certifikat, som utfärdats i enlighet med antingen direktiv 2010/31/EU eller det här direktivet för den berörda byggnaden eller byggnadsenheten, finns tillgängligt och är giltigt.

Medlemsstaterna ska säkerställa att en pappersversion av energicertifikatet utfärdas på begäran.

2. Medlemsstaterna ska kräva att ett energicertifikat visas för den presumtive hyresgästen eller köparen och överlämnas till köparen eller hyresgästen, när byggnader eller byggnadsenheter uppförs, har genomgått en större renovering, säljs eller hyrs ut eller när hyreskontrakt för byggnader eller byggnadsenheter förnyas.

3. Om en byggnad säljs eller hyrs ut innan den är byggd eller innan den genomgår en större renovering får medlemsstaterna som ett undantag från punkterna 1 och 2 kräva att säljaren gör en bedömning av dess framtida energiprestanda. I detta fall ska energicertifikatet utfärdas senast när byggnaden är färdigbyggd eller renoverad och ska återspegla byggnadens faktiska skick.

4. Medlemsstaterna ska kräva att byggnader eller byggnadsenheter som bjuds ut till försäljning eller uthyrning har ett energicertifikat och att energiprestandaindikatorn och energiklassen på energicertifikatet för byggnaden eller, i förekommande fall, byggnadsenheten anges i annonsering online and offline, inbegripet på webbportaler för fastighetssökning.

Medlemsstaterna ska utföra stickprovskontroller eller andra kontroller för att säkerställa att dessa krav uppfylls.

5. Bestämmelserna i denna artikel ska genomföras i enlighet med tillämpliga nationella regler om gemensamt ägande eller gemensam egendom.

6. Medlemsstaterna får göra undantag från tillämpningen av punkterna 1, 2, 4 och 5 i den här artikeln för de kategorier av byggnader som anges i artikel 5.3 b, c och e. Medlemsstater som den 28 maj 2024 har valt att göra undantag från skyldigheterna i den här artikeln för bostadsbyggnader som används eller är avsedda för användning antingen mindre än fyra månader per år eller under en begränsad del av året motsvarande en energianvändning som beräknas vara mindre än 25 % av vad som skulle vara fallet vid helårsanvändning får fortsätta att göra detta.

7. De eventuella effekter som energicertifikaten i förekommande fall kan ha när det gäller rättsliga förfaranden ska beslutas i enlighet med nationella regler.

8. Medlemsstaterna ska säkerställa att alla utfärdade energicertifikat laddas upp i den databas för byggnaders energiprestanda som avses i artikel 22. Uppladdningen ska innehålla det fullständiga energicertifikatet, inklusive alla nödvändiga data som krävs för beräkning av byggnadens energiprestanda.

Artikel 21

Uppvisande av energicertifikat

1. Medlemsstaterna ska vidta åtgärder för att se till att energicertifikatet visas på en framträdande plats som är klart synlig för allmänheten om en byggnad för vilken ett energicertifikat har utfärdats i enlighet med artikel 20.1 nyttjas av offentliga organ och ofta besöks av allmänheten.

2. Medlemsstaterna ska kräva att energicertifikatet visas på en framträdande och klart synlig plats i en lokalbyggnad för vilken ett energicertifikat har utfärdats i enlighet med artikel 20.1.

3. Bestämmelserna i punkterna 1 och 2 omfattar inte någon skyldighet att uppvisa de rekommendationer som ingår i energicertifikatet.

Artikel 22

Databaser för byggnaders energiprestanda

1. Varje medlemsstat ska inrätta en nationell databas för byggnaders energiprestanda som gör det möjligt att samla in data om enskilda byggnaders energiprestanda och om det nationella byggnadsbeståndets totala energiprestanda. Sådana databaser får bestå av en uppsättning sammankopplade databaser.

Databasen ska göra det möjligt att samla in data från alla relevanta källor relaterade till energicertifikat, inspektioner, renoveringspasset, indikatorn för smarthetsberedskap och den beräknade eller uppmätta energianvändningen i de byggnader som omfattas. För att fylla i denna databas får man också samla in byggnadstyper. Data får också samlas in och lagras om både driftsrelaterade och inbäddade utsläpp och livscykel-GWP.

2. Aggregerade och anonymiserade data om byggnadsbeståndet ska göras tillgängliga för allmänheten, i enlighet med unionens och medlemsstaternas dataskyddsregler. De data som lagras ska vara maskinläsbara och tillgängliga via ett lämpligt digitalt gränssnitt. Medlemsstaterna ska säkerställa enkel och kostnadsfri tillgång till det fullständiga energicertifikatet för byggnadsägare, hyresgäster och förvaltare samt för finansinstitut när det gäller byggnaderna i deras investerings- och utlåningsportföljer och, med tillstånd från ägaren, även för oberoende experter. För byggnader som bjuds ut till uthyrning eller försäljning ska medlemsstaterna säkerställa att potentiella hyresgäster eller köpare som har godkänts av ägaren av byggnaden får tillgång till det fullständiga energicertifikatet.

3. Medlemsstaterna ska säkerställa att lokala myndigheter har tillträde till relevanta data om byggnaders energiprestanda på deras territorium på det sätt som krävs för att underlätta utarbetandet av värme- och kylningsplaner och som omfattar geografiska informationssystem i drift och relaterade databaser, i enlighet med förordning (EU) 2016/679. Medlemsstaterna ska stödja de lokala myndigheterna när det gäller att erhålla de resurser som krävs för data- och informationshantering.

4. Medlemsstaterna ska offentliggöra information om andelen byggnader i det nationella byggnadsbeståndet som omfattas av energicertifikat och aggregerade eller anonymiserade uppgifter om energiprestanda, inbegripet energianvändning och, om dessa uppgifter är tillgängliga, livscykel-GWP för de byggnader som omfattas. Informationen till allmänheten ska uppdateras minst två gånger per år. Medlemsstaterna ska på begäran göra anonymiserad eller aggregerad information tillgänglig för offentliga institutioner och forskningsinstitut såsom nationella statistikinstitut.

5. Medlemsstaterna ska säkerställa att informationen i den nationella databasen överförs till EU:s observatorium för byggnadsbeståndet minst en gång per år. Medlemsstaterna får överföra informationen oftare.

6. Kommissionen ska anta genomförandeakter för att fastställa gemensamma mallar för överföring av information till EU:s observatorium för byggnadsbeståndet. En första sådan genomförandeakt ska antas senast den 30 juni 2025.

Dessa genomförandeakter ska antas i enlighet med det granskningsförfarande som avses i artikel 33.3.

7. För att säkerställa enhetlighet och konsekvens i informationen ska medlemsstaterna säkerställa att den nationella databasen för byggnaders energiprestanda är driftskompatibel och integrerad med andra administrativa databaser som innehåller information om byggnader, såsom nationella fastighetsregister och digitala byggnadsloggböcker.

Artikel 23

Inspektioner

1. Medlemsstaterna ska fastställa de åtgärder som är nödvändiga för att inrätta regelbundna inspektioner av de tillgängliga delarna av uppvärmnings-, ventilations- och luftkonditioneringssystem, inbegripet kombinationer av dessa, med en nominell effekt på över 70 kW. Systemets nominella effekt ska baseras på summan av värmegeneratorernas och kylgeneratorernas nominella effekt.

2. Medlemsstaterna får inrätta separata inspektionssystem för inspektioner av bostäders respektive lokalers system.

3. Medlemsstaterna får fastställa olika tidsintervall för inspektioner beroende på systemets typ och nominella effekt med beaktande av kostnaderna för inspektionen av systemet och av de uppskattade besparingarna i fråga om energikostnader som inspektionen kan leda till. Systemen ska inspekteras minst vart femte år. System som har generatorer med en nominell effekt på över 290 kW ska inspekteras minst vart tredje år.

4. Inspektionen ska omfatta en bedömning av generator eller generatorer, cirkulationspumpar samt, i förekommande fall, komponenter i ventilationssystem, luft- och vattenförsörjningssystem, system för hydronisk injustering och kontrollsystem. Medlemsstaterna får i inspektionssystemen inkludera ytterligare byggnadssystem som anges i bilaga I.

Inspektionen ska inbegripa en bedömning av värme- och kylgeneratorns eller -generatorernas och huvudkomponenternas verkningsgrad och storlek i förhållande till byggnadens behov och ska beakta systemets förmåga att optimera sin prestanda vid normala eller genomsnittliga driftförhållanden, med hjälp av tillgänglig energibesparingsteknik och under ändrade förhållanden på grund av variationer i användningen. I tillämpliga fall ska inspektionen bedöma om systemet kan fungera vid olika och effektivare temperaturinställningar, såsom vid låg temperatur för vattenbaserade uppvärmningssystem, inbegripet genom utformningen av krav på termisk uteffekt samt temperatur och flöde, samtidigt som en säker drift av systemet säkerställs. I tillämpliga fall ska inspektionen omfatta en grundläggande bedömning av möjligheten att minska användningen av fossila bränslen på plats, till exempel genom att integrera förnybar energi, byta energikälla eller byta ut eller anpassa befintliga system.

Om ett ventilationssystem installeras ska dess storlek och dess förmåga att optimera sin prestanda under normala eller genomsnittliga driftsförhållanden som är relevanta för byggnadens specifika och aktuella användning också bedömas.

Om inga ändringar har gjorts med avseende på systemet eller byggnadens behov sedan en inspektion enligt denna artikel genomfördes, får medlemsstaterna välja att inte kräva att bedömningen av huvudkomponentens storlek eller bedömningen av driften vid olika temperaturer upprepas.

5. En byggnads installationssystem som uttryckligen omfattas av ett överenskommet kriterium för energiprestanda eller ett avtal som anger en överenskommen nivå för energieffektivitetsförbättring, såsom avtal om energiprestanda eller avtal som verkställs av ett allmännyttigt företag eller en nätoperatör och därför omfattas av åtgärder för resultatövervakning på systemsidan, ska vara undantagna från kraven i punkt 1, förutsatt att de totala effekterna av ett sådant tillvägagångssätt motsvarar effekterna av punkt 1.

6. Om de totala effekterna motsvarar effekterna av punkt 1, får medlemsstaterna välja att vidta alternativa åtgärder såsom finansiellt stöd eller att användarna ges råd om utbyte av generatorer, andra ändringar av systemet och alternativa lösningar för att bedöma systemens prestanda och verkningsgrad samt huruvida de är av lämplig storlek.

Innan en medlemsstat tillämpar de alternativa åtgärder som avses i första stycket i denna punkt ska denna genom att överlämna en rapport till kommissionen visa att verkan av dessa åtgärder motsvarar verkan av de åtgärder som avses i punkt 1, även i fråga om energibesparingar och växthusgasutsläpp.

7. Byggnader som uppfyller kraven i artikel 13.10 eller 13.11 ska vara undantagna från kraven i punkt 1 i den här artikeln.

8. Medlemsstaterna ska införa inspektionssystem eller alternativa åtgärder, såsom digitala verktyg och checklistor, för att certifiera att de utförda byggnads- och renoveringsarbetena uppfyller de minimikrav avseende energiprestanda som fastställs i byggreglerna eller i motsvarande bestämmelser.

9. Medlemsstaterna ska bifoga en sammanfattande analys av inspektionssystemen och resultaten av dessa som en bilaga till den nationella byggnadsrenoveringsplan som avses i artikel 3. Medlemsstater som har valt de alternativa åtgärder som anges i punkt 6 i denna artikel ska inkludera en sammanfattande analys och resultaten av de alternativa åtgärderna.

Artikel 24

Rapporter om inspektion av värme-, ventilations- och luftkonditioneringssystem

1. En inspektionsrapport ska utfärdas efter varje inspektion av ett värme-, ventilations- eller luftkonditioneringssystem. Inspektionsrapporten ska innehålla resultatet av den inspektion som utförts i enlighet med artikel 23 och inbegripa rekommendationer för kostnadseffektiva förbättringar av det inspekterade systemets energiprestanda.

Rekommendationerna får grundas på en jämförelse av energiprestanda för det inspekterade systemet i förhållande till energiprestanda för det bästa tillgängliga och genomförbara systemet, med hjälp av energibesparande teknik, och ett system av liknande typ för vilket alla relevanta komponenter uppnår den energiprestandanivå som krävs i tillämplig rätt. Rekommendationerna ska, i tillämpliga fall, omfatta resultaten från den grundläggande bedömningen av möjligheten att minska användningen av fossila bränslen på plats.

Inspektionsrapporten ska ange eventuella säkerhetsproblem som upptäcktes under inspektionen. Rapportens upphovsman ska dock inte anses ansvarig när det gäller upptäckt av eller angivande av sådana säkerhetsproblem.

2. Inspektionsrapporten ska överlämnas till ägaren av eller hyresgästen i byggnaden eller byggnadsenheten.

3. Inspektionsrapporten ska laddas upp i den nationella databasen för byggnaders energiprestanda i enlighet med artikel 22.

Artikel 25

Oberoende experter

1. Medlemsstaterna ska se till att certifieringen av energiprestanda för byggnader, inrättandet av renoveringspass, bedömningen av smarthetsberedskap, inspektionen av värmesystem, ventilationssystem och luftkonditioneringssystem utförs på ett oberoende sätt av kvalificerade eller certifierade experter, oavsett om dessa arbetar som egenföretagare eller är anställda av offentliga organ eller privata företag.

Experter ska certifieras i enlighet med artikel 28 i direktiv (EU) 2023/1791 med beaktande av deras kompetens.

2. Medlemsstaterna ska offentliggöra information om utbildning och certifiering. Medlemsstaterna ska se till att det offentliggörs antingen regelbundet uppdaterade förteckningar av kvalificerade eller certifierade experter eller regelbundet uppdaterade förteckningar över certifierade företag som erbjuder sådana experters tjänster.

Artikel 26

Certifiering av yrkesverksamma inom byggbranschen

1. Medlemsstaterna ska säkerställa lämplig kompetensnivå för yrkesverksamma inom byggbranschen som utför integrerade renoveringsarbeten i enlighet med artikel 3 i och bilaga II till detta direktiv och med artikel 28 i direktiv (EU) 2023/1791.

2. När så är lämpligt och genomförbart ska medlemsstaterna säkerställa att certifieringssystem eller motsvarande kvalificeringssystem finns tillgängliga för leverantörer av integrerade renoveringsarbeten om detta inte omfattas av artikel 18.3 i direktiv (EU) 2018/2001 eller artikel 28 i direktiv (EU) 2023/1791.

Artikel 27

Oberoende kontrollsystem

1. Medlemsstaterna ska se till att det inrättas oberoende kontrollsystem för energicertifikat i enlighet med bilaga VI, och oberoende kontrollsystem för renoveringspass, indikatorer för smarthetsberedskap och rapporter om inspektion av värmesystem, ventilationssystem och luftkonditioneringssystem. Medlemsstaterna får införa separata system för kontroll av energicertifikat, renoveringspass, indikatorer för smarthetsberedskap och inspektionsrapporter om värmesystem-, ventilationssystem och luftkonditioneringssystem.

2. Medlemsstaterna får delegera ansvaret för genomförandet av de oberoende kontrollsystemen.

Om medlemsstaterna beslutar att göra detta, ska de säkerställa att de oberoende kontrollsystemen genomförs i överensstämmelse med bilaga VI.

3. Medlemsstaterna ska kräva att de energicertifikat, renoveringspass, indikatorer för smarthetsberedskap och inspektionsrapporter som avses i punkt 1 på begäran görs tillgängliga för behöriga myndigheter eller organ.

Artikel 28

Översyn

Kommissionen ska, biträdd den kommitté som avses i artikel 33, se över detta direktiv senast den 31 december 2028 mot bakgrund av de erfarenheter och de framsteg som gjorts under dess genomförande samt vid behov lägga fram förslag.

Som en del av denna översyn ska kommissionen bedöma huruvida tillämpningen av detta direktiv i kombination med andra lagstiftningsinstrument som behandlar byggnaders energiprestanda och växthusgasutsläpp, särskilt genom koldioxidprissättning, ger tillräckliga framsteg mot att uppnå ett fossilfritt byggnadsbestånd med nollutsläpp senast 2050, eller om ytterligare bindande åtgärder på unionsnivå, särskilt obligatoriska minimistandarder för energiprestanda för hela byggnadsbeståndet, behöver införas, bland annat för att säkerställa att de värden för 2030 och 2035 som fastställs i artikel 9.2 kan uppnås. Kommissionen ska också bedöma de nationella färdplanerna, särskilt de planerade gränsvärdena för livscykel-GWP för nya byggnader enligt artikel 7.4, och överväga huruvida ytterligare åtgärder för att främja en hållbar bebyggd miljö är nödvändiga. Kommissionen ska också undersöka på vilket sätt medlemsstaterna kan tillämpa integrerade distrikts- eller grannskapsstrategier i unionens fastighetspolitik och energieffektivitetspolitik, och samtidigt säkerställa att varje byggnad uppfyller minimikraven avseende energiprestanda, till exempel med hjälp av integrerade renoveringsprogram och övergripande renoveringssystem som är tillämpliga på ett antal byggnader i ett geografiskt sammanhang i stället för enskilda byggnader. Kommissionen ska också bedöma om alternativa indikatorer, såsom slutlig energianvändning och energibehov, skulle vara bättre lämpade för de syften som anges i bilaga I.

Artikel 29

Information

1. Medlemsstaterna ska ta fram och genomföra informations- och upplysningskampanjer. De ska vidta nödvändiga åtgärder för att informera ägare av och hyresgäster i byggnader eller byggnadsenheter och alla berörda marknadsaktörer, såsom lokala och regionala myndigheter och energigemenskaper, om de olika metoder som bidrar till förbättrad energiprestanda. Medlemsstaterna ska särskilt vidta nödvändiga åtgärder för att tillhandahålla skräddarsydd information till sårbara hushåll. Denna information ska också göras tillgänglig för lokala myndigheter och det civila samhällets organisationer.

2. Medlemsstaterna ska i synnerhet ge ägarna av eller hyresgästerna i byggnader information om energicertifikat, inklusive deras syfte och mål, om kostnadseffektiva åtgärder, och vid behov finansiella instrument, för att förbättra byggnadens energiprestanda, och om hur värmepannor för fossila bränslen kan ersättas med hållbarare alternativ. Medlemsstaterna ska tillhandahålla denna information med hjälp av åtkomliga och transparenta rådgivningsverktyg, såsom rådgivning om renovering och de gemensamma kontaktpunkter som inrättas enligt artikel 18, med särskild hänsyn till sårbara hushåll.

För de ändamål som avses i punkt 1 och första stycket i denna punkt ska kommissionen på medlemsstaternas begäran biträda medlemsstaterna vid organiserandet av informationskampanjer, som kan handhas i unionsprogram.

3. Medlemsstaterna ska säkerställa att lämplig vägledning och utbildning, även för underrepresenterade grupper, görs tillgänglig för dem som ansvarar för att genomföra detta direktiv. Denna vägledning och utbildning ska särskilt behandla vikten av bättre energiprestanda och göra det möjligt att bedöma den optimala kombinationen av bättre energieffektivitet, minskning av växthusgasutsläpp, användning av energi från förnybara energikällor och användning av fjärrvärme och fjärrkylning i samband med att industri- eller bostadsområden planeras, utformas, byggs och renoveras. Sådan vägledning och utbildning kan också omfatta strukturella förbättringar, klimatanpassning, brandsäkerhet, risker i samband med intensiv seismisk aktivitet, avlägsnande av farliga ämnen inklusive asbest, utsläpp av luftföroreningar (inklusive fina partiklar), kvalitet på inomhusmiljön och tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Medlemsstaterna ska sträva efter att införa åtgärder för att stödja utbildning för lokala och regionala myndigheter, gemenskaper för förnybar energi och andra relevanta aktörer, såsom medborgarledda renoveringsinitiativ, för att främja målen i detta direktiv.

4. Kommissionen ska fortlöpande förbättra sina informationstjänster, särskilt den webbplats som inrättats som en europeisk portal för energieffektivitet i byggnader och som vänder sig till medborgare, yrkesverksamma och myndigheter, för att bistå medlemsstaterna i deras insatser för information och medvetandehöjning. Information på denna webbplats kan innehålla länkar till relevant unionsrätt samt relevanta nationella, regionala och lokala regler, länkar till Europa-webbplatser som visar de nationella handlingsplanerna för energieffektivitet, länkar till tillgängliga finansiella instrument, samt exempel på bästa praxis på nationell, regional och lokal nivå, inbegripet i fråga om de gemensamma kontaktpunkter som inrättas enligt artikel 18 i detta direktiv. Inom ramen för Europeiska regionala utvecklingsfonden, Sammanhållningsfonden, Fonden

för en rättvis omställning, inrättad genom Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/1056 ([33]), den sociala klimatfonden och faciliteten för återhämtning och resiliens ska kommissionen fortsätta och ytterligare intensifiera sina informationstjänster med syftet att underlätta användningen av tillgängliga medel genom att, bland annat i samarbete med Europeiska investeringsbanken genom instrumentet för europeiskt lokalt energistöd, bistå och informera intressenter, inklusive nationella, regionala och lokala myndigheter, om finansieringsmöjligheter, med hänsyn tagen till de senaste förändringarna på lagstiftningsområdet.

Artikel 30

Samråd

I syfte att underlätta att detta direktiv genomförs på ett effektivt sätt ska medlemsstaterna samråda med de berörda intressenterna, inklusive lokala och regionala myndigheter, i enlighet med gällande nationell rätt och i förekommande fall. Sådant samråd är av särskild vikt för tillämpningen av artikel 29.

Artikel 31

Anpassning av bilaga I till den tekniska utvecklingen

Kommissionen ska anta delegerade akter i enlighet med artikel 32 för att ändra detta direktiv vad gäller anpassningen av punkterna 4 och 5 i bilaga I till den tekniska utvecklingen.

Artikel 32

Utövande av delegeringen

1. Befogenheten att anta delegerade akter ges till kommissionen med förbehåll för de villkor som anges i denna artikel.

2. Den befogenhet att anta delegerade akter som avses i artiklarna 6, 7, 15, 17 och 31 ska ges till kommissionen för en obegränsad tidsperiod från och med den 28 maj 2024.

3. Den delegering av befogenhet som avses i artiklarna 6, 7, 15, 17 och 31 får när som helst återkallas av Europaparlamentet eller rådet. Ett beslut om återkallelse innebär att delegeringen av den befogenhet som anges i beslutet upphör att gälla. Beslutet får verkan dagen efter det att det offentliggörs i *Europeiska unionens officiella tidning*, eller vid ett senare i beslutet angivet datum. Det påverkar inte giltigheten av delegerade akter som redan har trätt i kraft.

4. Innan kommissionen antar en delegerad akt, ska den samråda med experter som utsetts av varje medlemsstat i enlighet med principerna i det interinstitutionella avtalet av den 13 april 2016 om bättre lagstiftning.

5. Så snart kommissionen antar en delegerad akt ska den samtidigt delge Europaparlamentet och rådet denna.

6. En delegerad akt som antas enligt artiklarna 6, 7, 15, 17 eller 31 ska träda i kraft endast om varken Europaparlamentet eller rådet har gjort invändningar mot den delegerade akten inom en period på två månader från den dag då akten delgavs Europaparlamentet och rådet, eller om både Europaparlamentet och rådet, före utgången av den perioden, har underrättat kommissionen om att de inte kommer att invända. Denna period ska förlängas med två månader på Europaparlamentets eller rådets initiativ.

Artikel 33

Kommittéförfarande

1. Kommissionen ska biträdas av en kommitté. Denna kommitté ska vara en kommitté i den mening som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 182/2011 ([34]).

([33]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2021/1056 av den 24 juni 2021 om inrättande av Fonden för en rättvis omställning (EUT L 231, 30.6.2021, s. 1).

([34]) Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 182/2011 av den 16 februari 2011 om fastställande av allmänna regler och principer för medlemsstaternas kontroll av kommissionens utövande av sina genomförandebefogenheter (EUT L 55, 28.2.2011, s. 13).

2. När det hänvisas till denna punkt ska artikel 4 i förordning (EU) nr 182/2011 tillämpas.

3. När det hänvisas till denna punkt ska artikel 5 i förordning (EU) nr 182/2011 tillämpas.

Artikel 34

Sanktioner

Medlemsstaterna ska fastställa bestämmelser om sanktioner vid överträdelser av de nationella bestämmelser som antas enligt detta direktiv och ska vidta alla åtgärder som krävs för att säkerställa att de tillämpas. Sanktionerna ska vara effektiva, proportionella och avskräckande. Medlemsstaterna ska till kommissionen anmäla dessa regler och åtgärder, utan dröjsmål, samt eventuella ändringar som berör dem.

Artikel 35

Införlivande

1. Medlemsstaterna ska sätta i kraft de lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa artiklarna 1, 2 och 3, 5–29 och 32 samt bilagorna I, II och III och V–IX senast den 29 maj 2026. De ska genast överlämna texten till dessa bestämmelser och en jämförelsetabell till kommissionen.

Medlemsstaterna ska senast den 1 januari 2025 sätta i kraft de bestämmelser i lagar och andra författningar som är nödvändiga för att följa artikel 17.15.

När en medlemsstat antar dessa bestämmelser ska de innehålla en hänvisning till detta direktiv eller åtföljas av en sådan hänvisning när de offentliggörs. De ska även innehålla en uppgift om att hänvisningar i befintliga lagar och andra författningar till det direktiv som upphävs genom det här direktivet ska anses som hänvisningar till det här direktivet. Närmare föreskrifter om hur hänvisningen ska göras och om hur uppgiften ska formuleras ska varje medlemsstat själv utfärda.

2. Medlemsstaterna ska till kommissionen överlämna texten till de centrala bestämmelser i nationell lagstiftning som de antar inom det område som omfattas av detta direktiv.

Artikel 36

Upphävande

Direktiv 2010/31/EU, i dess lydelse enligt de akter som förtecknas i bilaga IX del A, ska upphöra att gälla från och med den 30 maj 2026, dock utan att det påverkar medlemsstaternas skyldigheter när det gäller de tidsfrister för införlivande med nationell lagstiftning och de datum för tillämpning av de direktiv som anges i bilaga IX del B.

Hänvisningar till det upphävda direktivet ska anses som hänvisningar till det här direktivet och ska läsas i enlighet med jämförelsetabellen i bilaga X.

Artikel 37

Ikraftträdande och tillämpning

Detta direktiv träder i kraft den tjugonde dagen efter det att det har offentliggjorts i *Europeiska unionens officiella tidning*.

Artiklarna 30, 31, 33 och 34 ska tillämpas från och med den 30 maj 2026.

Artikel 38

Adressater

Detta direktiv riktar sig till medlemsstaterna.

Utfärdat i Strasbourg den 24 april 2024.

På Europaparlamentets vägnar	*På rådets vägnar*
Ordförande	*Ordförande*
R. METSOLA	M. MICHEL

BILAGA I

Gemensam allmän ram för beräkning av byggnaders energiprestanda

(som det hänvisas till i artikel 4)

1. En byggnads energiprestanda ska fastställas på grundval av den beräknade eller uppmätta energianvändningen och återspegla normal energianvändning för rumsuppvärmning, rumskylning, varmvatten för hushållsbruk, ventilation och fast belysning samt för andra delar av en byggnads installationssystem. Medlemsstaterna ska säkerställa att den normala energianvändningen är representativ för faktiska driftsförhållanden för varje relevant byggnadstyp och återspeglar det normala användarbeteendet. Där det är möjligt ska normal energianvändning och normalt användarbeteende baseras på tillgängliga nationella statistiska uppgifter, byggregler och uppmätta data.

   När uppmätt energianvändning utgör grunden för beräkning av byggnaders energiprestanda ska beräkningsmetoden kunna identifiera inverkan av användarbeteendet och lokalklimatet, vilket inte ska återspeglas i beräkningsresultatet. Mätning av energianvändningen för beräkning av byggnaders energiprestanda ska avläsas minst en gång i månaden och ska göra åtskillnad mellan olika energibärare.

   Medlemsstaterna får använda uppmätt energianvändning under normala driftsförhållanden för att verifiera att den beräknade energianvändningen är korrekt och för att möjliggöra jämförelse mellan beräknad och faktisk prestanda. Den uppmätta energianvändningen för verifiering och jämförelse får baseras på månadsvisa avläsningar.

   En byggnads energiprestanda ska uttryckas med en numerisk indikator för primärenergianvändning per enhet av referensgolvyta per år, kWh/(m²*år) både för certifieringen av energiprestanda och för efterlevnaden av minimikraven avseende energiprestanda. Den metod som används för beräkningen av en byggnads energiprestanda ska vara klar och tydlig och öppen för innovation.

   Medlemsstaterna ska beskriva sin nationella beräkningsmetod på grundval av bilaga A till de grundläggande europeiska standarderna om byggnaders energiprestanda, nämligen (EN) ISO 52000-1, (EN) ISO 52003-1, (EN) ISO 52010-1, (EN) ISO 52016-1, (EN) ISO 52018-1, (EN) ISO 52120-1, EN 16798-1 och EN 17423 eller dokument som ersätter dessa. Denna bestämmelse utgör inte en rättslig kodifiering av dessa standarder.

   När byggnader försörjs via fjärrvärme- eller fjärrkylsystem ska medlemsstaterna vidta nödvändiga åtgärder för att säkerställa att fördelarna med en sådan försörjning erkänns och redovisas i beräkningsmetoden, särskilt andelen förnybar energi, genom individuellt certifierade eller erkända primärenergifaktorer.

2. Energibehoven och energianvändningen för rumsuppvärmning, rumskylning, varmvatten för hushållsbruk, ventilation, belysning och andra delar av en byggnads installationssystem ska beräknas baserat på månadsintervall, timintervall eller kortare för att ta hänsyn till varierande förhållanden som avsevärt påverkar systemets drift och prestanda och inomhusförhållandena, samt för att optimera hälsa, inomhusluftkvalitet, inbegripet komfort, enligt vad som definieras av medlemsstaterna på nationell eller regional nivå.

   När produktspecifika bestämmelser för energirelaterade produkter som antagits enligt direktiv 2009/125/EG innehåller specifika produktinformationskrav för beräkning av energiprestanda och livscykel-GWP enligt det här direktivet, ska nationella beräkningsmetoder inte kräva ytterligare information.

   Beräkningen av primärenergi ska baseras på regelbundet uppdaterade och framåtblickande primärenergifaktorer (uppdelat på icke-förnybar, förnybar och total) eller viktningsfaktorer per energibärare, vilka ska erkännas av de nationella myndigheterna, och med beaktande av den förväntade energimixen på grundval av den nationella energi- och klimatplanen. Primärenergifaktorerna eller viktningsfaktorerna får baseras på nationella, regionala eller lokala uppgifter. Primärenergifaktorer eller viktningsfaktorer får fastställas på års-, säsongs-, månads-, dygns- eller timbasis eller baserat på mer specifik information som görs tillgänglig för enskilda fjärrvärmenät.

Medlemsstaterna ska fastställa primärenergi- eller viktningsfaktorer. De val som gjorts och datakällorna ska rapporteras i enlighet med EN 17423 eller något annat dokument som ersätter det. Medlemsstaterna får välja en genomsnittlig primärenergifaktor för el i unionen som fastställts enligt direktiv (EU) 2023/1791 i stället för en primärenergifaktor som återspeglar elmixen i landet.

3. För att uttrycka en byggnads energiprestanda ska medlemsstaterna fastställa ytterligare numeriska indikatorer för den totala icke-förnybara och förnybara primärenergianvändningen samt för driftsrelaterade växthusgasutsläpp som produceras i kg CO_2eq/(m^2*år).

4. Metoden ska fastställas med beaktande av åtminstone följande faktorer:

   a) Följande faktiska termiska egenskaper hos byggnaden inbegripet dess mellanväggar:

      i) Termisk kapacitet.

      ii) Isolering.

      iii) Passiv uppvärmning.

      iv) Kylelement.

      v) Köldbryggor.

   b) Värmeanläggningar och tappvarmvattenförsörjning, inbegripet deras isoleringsegenskaper.

   c) Kapaciteten hos installerad platsbaserad produktion av förnybar energi och lagring av energi

   d) Luftkonditioneringsanläggningar.

   e) Naturlig och mekanisk ventilation, vilket kan inbegripa lufttäthet och värmeåtervinning.

   f) Inbyggda belysningsinstallationer (huvudsakligen i den sektor som inte är avsedd för bostadsändamål).

   g) Utformning, placering och orientering av byggnaden, inklusive utomhusklimat.

   h) Passiva solvärmesystem och solskydd.

   i) Förhållanden avseende inomhusklimatet, inklusive planerat inomhusklimat.

   j) Internlaster.

   k) System för fastighetsautomation och fastighetsstyrning och deras kapacitet för övervakning, kontroll och optimering av energiprestanda.

5. Positiv påverkan av följande aspekter ska beaktas:

   a) Lokal solexponering, aktiva solenergisystem och andra värme- eller elsystem som baseras på energi från förnybara energikällor.

   b) El från kraftvärme.

   c) Fjärr-/närvärmesystem och fjärr-/närkylsystem.

   d) Naturligt ljus.

   e) Ellagringssystem.

   f) Värmelagringssystem.

6. I syfte att användas i beräkningen av byggnaders energiprestanda bör byggnader delas in i följande kategorier:

   a) Enfamiljshus av olika typer.

   b) Flerfamiljshus.

c) Kontor.

d) Utbildningsanstalter.

e) Sjukhus.

f) Hotell och restauranger.

g) Idrottsanläggningar.

h) Byggnader för parti- och detaljhandel.

i) Andra typer av energianvändande byggnader

BILAGA II

Mall för de nationella byggnadsrenoveringsplanerna

(som det hänvisas till i artikel 3)

Artikel 3 i detta direktiv	Obligatoriska indikatorer	Frivilliga indikatorer
a) Översikt över det nationella byggnadsbeståndet	Antal byggnader och total golvyta (m^2): — per byggnadstyp (inklusive offentliga byggnader och subventionerade bostäder) — per energiklass — nära-nollenergibyggnader — byggnader med sämst prestanda (inklusive en definition) — 43 % av bostadsbyggnader med sämst prestanda — uppskattning av andelen byggnader som är undantagna enligt artikel 9.6 b	Antal byggnader och total golvyta (m^2): — per byggnadsålder — per byggnadsstorlek — per klimatzon — rivning (antal byggnader och total golvyta (m^2))
	Antal energicertifikat: — per byggnadstyp (inklusive offentliga byggnader) — per energiklass	Antal energicertifikat: — per konstruktionstid
	Årlig renoveringstakt: antal byggnader och total golvyta (m^2) — per byggnadstyp — till nivåer för nära-nollenergibyggnader och/eller nollutsläppsbyggnader — per renoveringsomfattning (viktad genomsnittlig renovering) — offentliga byggnader	
	Primär och slutlig årlig energianvändning (ktoe): — per byggnadstyp — per slutanvändning Energibesparingar (ktoe): — bostadsbyggnader — lokalbyggnader — offentliga byggnader Genomsnittlig primärenergianvändning i kWh/(m^2*år) för bostadsbyggnader Andel förnybar energi i byggnadssektorn (installerade MWh eller producerade GWh): — för olika användningar	Minskade energikostnader (euro) per hushåll (genomsnitt) Primärenergianvändningen i en byggnad som motsvarar de bästa 15 % (tröskel för väsentligt bidrag) och de bästa 30 % (tröskel för att inte orsaka betydande skada) av det nationella byggnadsbeståndet, enligt delegerad förordning (EU) 2021/2139. Andel värmesystem i byggnadssektorn per typ av värmepanna/värmesystem Andel förnybar energi i byggnadssektorn (installerade MWh eller producerade GWh): — på plats — externt

Artikel 3 i detta direktiv	Obligatoriska indikatorer	Frivilliga indikatorer
	Årliga driftsrelaterade växthusgasutsläpp (kg CO_2eq/(m^2*år): — per byggnadstyp Årlig driftsrelaterad minskning av växthusgasutsläpp (kg CO_2eq/(m^2*år): — per byggnadstyp	Livscykel-GWP (kg CO_2eq/(m^2)) i nya byggnader: — per byggnadstyp
	Marknadshinder och marknadsmisslyckanden (beskrivning): — delade incitament — bygg- och energisektorns kapacitet Utvärdering av kapaciteten inom byggsektorn, sektorn för energieffektivitet och sektorn för förnybar energi	Marknadshinder och marknadsmisslyckanden (beskrivning): — administrativa — finansiella — tekniska — medvetenhet — andra Antal: — energitjänsteföretag — byggföretag — arkitekter och ingenjörer — kvalificerade arbetstagare — gemensamma kontaktpunkter — små och medelstora företag inom bygg- och renoveringssektorn — gemenskaper för förnybar energi och medborgarledda renoveringsinitiativ Prognoser för arbetskraften inom byggsektorn: — arkitekter/ ingenjörer/kvalificerade arbetstagare som går i pension — arkitekter/ ingenjörer/kvalificerade arbetstagare som kommer in på marknaden — unga i sektorn — kvinnor i sektorn Översikt och prognos över prisutvecklingen för byggmaterial och den nationella marknadsutvecklingen
	Energifattigdom (definition): — procentandel människor som drabbas av energifattigdom — andel av hushållets disponibla inkomst som läggs på energi — befolkning med dåliga bostadsförhållanden (t.ex. läckande tak) eller med otillräckliga värmekomfortförhållanden	

Artikel 3 i detta direktiv	Obligatoriska indikatorer	Frivilliga indikatorer
	Primärenergifaktorer: — per energibärare — primärenergifaktor för icke-förnybar energi — primärenergifaktor för förnybar energi — total primärenergifaktor	
	Definition av nära-nollenergibyggnad för nya och befintliga byggnader	Översikt över den rättsliga och administrativa ramen
	Kostnadsoptimala minimikrav för energiprestanda för nya och befintliga byggnader	
b) Färdplan för 2030, 2040, 2050	Mål för årlig renoveringstakt: antal byggnader och total golvyta (m^2): — per byggnadstyp — med sämst prestanda — de 43 % av bostadsbyggnader med sämst prestanda Information enligt artikel 9.1: — kriterier för att undanta enskilda lokalbyggnader — beräknad andel undantagna lokalbyggnader — uppskattning av motsvarande förbättringar av energiprestandan till följd av undantagna lokalbyggnader	Mål för förväntad andel (%) renoverade byggnader: — per byggnadstyp — per renoveringsomfattning
	Mål för förväntad primär och slutlig årlig energianvändning (ktoe): — per byggnadstyp — per slutanvändning Förväntade energibesparingar: — per byggnadstyp Mål för ökningen av andelen förnybar energi i enlighet med artikel 15a i direktiv (EU) 2018/2001 Numeriska mål för utbyggnaden av solenergi i byggnader	Andel energi från förnybara energikällor i byggnadssektorn (installerade MWh eller producerade GWh)

Artikel 3 i detta direktiv	Obligatoriska indikatorer	Frivilliga indikatorer
	Mål för förväntade driftsrelaterade växthusgasutsläpp (kg CO_2eq/(m²*år): — per byggnadstyp Mål för förväntad driftsrelaterad minskning av växthusgasutsläpp (%): — per byggnadstyp	Uppdelning mellan utsläpp som omfattas av kapitel III [stationära anläggningar], kapitel IVa [ny utsläppshandel för byggnader och vägtransporter] i direktiv 2003/87/EG och andra bestånd. Mål för förväntade växthusgasutsläpp över hela livscykeln (kg CO_2eq/(m²*år)) i nya byggnader: — per byggnadstyp
	Förväntade fördelar i vidare bemärkelse: — minskning (%) av antalet människor som drabbas av energifattigdom	— Skapande av nya arbetstillfällen — Ökning av BNP (andel och miljarder euro)
	Medlemsstaternas bidrag till unionens energieffektivitetsmål i enlighet med artikel 4 i direktiv (EU) 2023/1791 som kan hänföras till renovering av byggnadsbeståndet (andel och siffra i ktoe)	
	Medlemsstaternas bidrag till unionens mål för förnybar energi i enlighet med direktiv (EU) 2018/2001 som kan hänföras till renovering av byggnadsbeståndet (andel, installerade MWh eller producerade GWh):	
c) Översikt över genomförda och planerade styrmedel och åtgärder	Strategier och åtgärder med avseende på följande: a) Identifiering av kostnadseffektiva renoveringsmetoder för olika byggnadstyper och klimatzoner, med beaktande av potentiella relevanta tröskelpunkter i en byggnads livscykel. b) Nationella minimistandarder för energiprestanda enligt artikel 9 och andra strategier och åtgärder inriktade på de segment i det nationella byggnadsbeståndet som har sämst prestanda, inklusive skyddsåtgärder enligt artikel 17.19. c) Främjande av totalrenovering av byggnader, inbegripet stegvis renovering. d) Stärkning och skydd av sårbara kunder och lindring av energifattigdom, inbegripet strategier och åtgärder enligt artikel 24 i direktiv (EU) 2023/1791, samt överkomliga bostäder. e) Inrättande av gemensamma kontaktpunkter eller liknande mekanismer enligt artikel 18 för rådgivning och stöd om tekniska, administrativa och ekonomiska frågor.	Strategier och åtgärder med avseende på följande: a) Ökning av byggnaders klimatresiliens. b) Främjande av energitjänstemarknaden. c) Ökad brandsäkerhet. d) Ökad resiliens mot katastrofrisker, inbegripet risker i samband med intensiv seismisk aktivitet. e) Avlägsnande av farliga ämnen, inklusive asbest. f) Tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. g) Den roll som spelas av gemenskaper för förnybar energi och medborgarenergigemenskaper i distrikts- och grannskapsstrategier. h) Åtgärdande av personalbrist. i) Förbättring av kvaliteten på inomhusmiljön.

Artikel 3 i detta direktiv	Obligatoriska indikatorer	Frivilliga indikatorer
	f) Minskning av koldioxidutsläpp från uppvärmning och kylning, bland annat genom nät för fjärrvärme och fjärrkyla, och utfasning av fossila bränslen för uppvärmning och kylning med sikte på en fullständig utfasning av värmepannor för fossila bränslen senast 2040.	För alla politiska strategier och åtgärder: — administrativa resurser och administrativ kapacitet
	g) Förebyggande och högkvalitativ behandling av bygg- och rivningsavfall i enlighet med direktiv 2008/98/EG, särskilt när det gäller avfallshierarkin, och målen för den cirkulära ekonomin.	— område(n) som omfattas: — byggnader med sämst prestanda
	h) Främjande av förnybara energikällor i byggnader i linje med det vägledande mål för andelen energi från förnybara energikällor i byggnadssektorn som fastställs i artikel 15a.1 i direktiv (EU) 2018/2001.	— minimistandarder för energiprestanda — energifattigdom, subventionerade bostäder
	i) Utbyggnad av solenergianläggningar på byggnader.	— offentliga byggnader — bostäder (enfamiljs, flerfamiljs)
	j) Minskning av växthusgasutsläpp under hela livscykeln för konstruktion, renovering, drift och uttjänta byggnader samt koldioxidupptag.	— byggnader som inte är bostäder — industri
	k) Främjande av distrikts- och grannskapsstrategier och integrerade renoveringsprogram på distriktsnivå, som kan behandla frågor som energi, mobilitet, grön infrastruktur, avfallshantering och vattenrening och andra aspekter av stadsplanering och ta hänsyn till lokala och regionala resurser, cirkularitet och tillräcklighet.	— förnybara energikällor — utfasning av fossila bränslen för uppvärmning och kylning
	l) Förbättring av byggnader som ägs av offentliga organ, inbegripet strategier och åtgärder enligt artiklarna 5, 6 och 7 i direktiv (EU) 2023/1791.	— växthusgasutsläpp under hela livscykeln — cirkulär ekonomi och avfall
	m) Främjande av smart teknik och infrastruktur för hållbar mobilitet i byggnader.	— gemensamma kontaktpunkter
	n) Åtgärda marknadshinder och marknadsmisslyckanden.	— renoveringspass
	o) Åtgärda kompetensluckor och främja utbildning, riktad fortbildning, kompetenshöjning och omskolning inom byggsektorn, sektorn för energieffektivitet och sektorn för förnybar energi (offentliga och privata), för att säkerställa att det finns tillräckligt med arbetskraft med lämplig kompetens som motsvarar behoven inom byggnadssektorn, med särskilt fokus på de underrepresenterade grupperna.	— smart teknik — hållbar mobilitet i byggnader — distrikts- och grannskapsstrategier — kompetens, utbildning
	p) Informationskampanjer och andra rådgivningsverktyg.	— informationskampanjer och rådgivningsverktyg

Artikel 3 i detta direktiv	Obligatoriska indikatorer	Frivilliga indikatorer
	q) Främjande av modulära och industriella lösningar för byggande och byggnadsrenovering. För alla strategier och åtgärder: — strategins eller åtgärdens benämning — kort beskrivning (exakt omfattning, syfte och verksamhetsformer) — kvantifierat mål — typ av strategi eller åtgärd (t.ex. lagstiftning, ekonomisk, skattemässig, utbildning, information) — planerad budget och finansieringskällor — enheter som ansvarar för genomförandet av strategin — förväntad effekt — status för genomförandet — dag för ikraftträdande — genomförandeperiod	
d) Översikt över investeringsbehoven, budgetkällorna och de administrativa resurserna	— totala investeringsbehov för 2030, 2040, 2050 (miljoner euro) — offentliga investeringar (miljoner euro) — offentliga investeringar (miljoner euro) — budgetmedel	
e) Gränsvärden för nya och renoverade nollutsläppsbyggnader enligt artikel 11	— operativa gränsvärden för utsläpp av växthusgaser för nya nollutsläppsbyggnader — operativa gränsvärden för utsläpp av växthusgaser för renoverade nollutsläppsbyggnader — årliga gränsvärden för primärenergianvändning för nya nollutsläppsbyggnader — årliga gränsvärden för primärenergianvändning för renoverade nollutsläppsbyggnader	
f) Minimistandarder för energiprestanda för lokalbyggnader	— gränsvärden för energiprestanda enligt artikel 9.1	
g) Nationell utvecklingsbana för en progressiv renovering av byggnadsbeståndet det	— den nationella utvecklingsbanan för en progressiv renovering av bostadsbyggnadsbeståndet, inbegripet milstolparna för 2030 och 2035 avseende genomsnittlig primärenergianvändning i kWh/(m²*år), enligt artikel 9.2	

BILAGA III

Beräkning av livscykel-GWP för nya byggnader enligt artikel 7.2

För beräkningen av livscykel-GWP för nya byggnader enligt artikel 7.2 kommuniceras den totala GWP-faktorn som en numerisk indikator för varje livscykelskede uttryckt som kg CO_2eq/m²* (för användbar golvyta) beräknat för en referensstudieperiod på 50 år. Dataurval, scenariodefinition och beräkningar ska utföras i enlighet med EN 15978 (EN 15978:2011 Hållbarhet hos byggnadsverk. Värdering av byggnaders miljöprestanda. Beräkningsmetod).) och med beaktande av eventuella senare standarder som rör hållbarheten hos byggarbeten och beräkningsmetoden för värdering av byggnaders miljöprestanda. Omfattningen av byggnadselement och teknisk utrustning definieras i Level(s) – EU:s gemensamma ramverk för att bedöma byggnaders hållbarhetsprestanda – för indikator 1.2. Om det finns ett nationellt beräkningsverktyg eller en nationell beräkningsmetod, eller om det krävs för att lämna upplysningar eller för att erhålla bygglov, får detta verktyg eller denna metod användas för att tillhandahålla den information som krävs. Andra beräkningsverktyg eller beräkningsmetoder får användas om de uppfyller de minimikriterier som fastställs i det gemensamma EU-ramverket Level(s). Data om specifika byggprodukter beräknade i enlighet med Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 [1] ska användas när de finns tillgängliga.

[1] Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 305/2011 av den 9 mars 2011 om fastställande av harmoniserade villkor för saluföring av byggprodukter och om upphävande av rådets direktiv 89/106/EEG (EUT L 88, 4.4.2011, s. 5).

BILAGA IV

Gemensam allmän ram för betygsättning av byggnaders smarthetsberedskap

1. Kommissionen ska fastställa en definition av indikatorn för smarthetsberedskap och en metod för hur den ska beräknas, för att bedöma byggnadens eller byggnadsenhetens förmåga att anpassa sin drift till den boendes behov och till nätets behov och att förbättra sin energieffektivitet och sin övergripande prestanda.

   Indikatorn för smarthetsberedskap ska omfatta komponenter för ökad energibesparing, fastställande av riktmärken och flexibilitet, förbättrad funktionalitet och kapacitet till följd av mer intelligenta anslutna enheter.

   Metoden ska ta hänsyn till faktorer såsom eventuell förekomst av en digital tvilling till byggnaden.

   Metoden ska ta hänsyn till komponenter såsom smarta mätare, system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning, självreglerande anordningar för inomhustemperatur, inbyggd hushållsteknik, laddningspunkter för elfordon, energilagring och detaljerade funktioner, samt interoperabiliteten mellan dessa komponenter, liksom även nyttan för inomhusklimatet, energieffektiviteten, prestandanivåerna och den flexibilitet som möjliggörs.

2. Metoden ska bygga på följande centrala funktioner som sammanhänger med byggnaden och dess installationssystem, nämligen

   a) förmågan att bevara byggnadens energiprestanda och drift genom anpassning av energianvändningen, till exempel genom användning av energi från förnybara energikällor,

   b) förmågan att anpassa driften utgående från den boendes behov, varvid vederbörlig hänsyn ska tas till användarvänlighet, upprätthållande av hälsosamt inomhusklimat och förmågan att rapportera om energianvändningen,

   c) flexibiliteten i en byggnads totala energiefterfrågan, bland annat dess förmåga att möjliggöra deltagande i aktiv och passiv, liksom också implicit och explicit laststyrning, genom energilagring och frigörande av energi tillbaka till nätet, till exempel genom flexibilitet och förmåga till lastförskjutning,

   d) förmågan att förbättra energieffektiviteten och den övergripande prestandan genom användning av energibesparande teknik.

3. Metoden får vidare ta hänsyn till

   a) interoperabiliteten mellan system (smarta mätare, system för fastighetsautomation och fastighetsstyrning, inbyggd hushållsteknik, självreglerande anordningar för inomhustemperatur inom byggnaden, sensorer för inomhusluftkvalitet och ventilation),

   b) den positiva påverkan från befintliga kommunikationsnät, framför allt att det i byggnaderna finns höghastighetsfärdig fysisk infrastruktur, såsom den frivilliga ”bredbandsfärdigmärkningen”, och att flerfamiljshus är utrustade med en accesspunkt, i enlighet med artikel 8 i Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/61/EU [1].

4. Metoden får inte inverka negativt på befintliga nationella certifieringssystem för energiprestanda och ska bygga vidare på liknande initiativ på nationell nivå, med beaktande av principen om de boendes äganderätt till uppgifterna, uppgiftsskydd, integritet och säkerhet, i överensstämmelse med relevant unionslagstiftning om uppgiftsskydd och integritet och med vederbörlig hänsyn till bästa tillgängliga teknik för it-säkerhet.

5. Metoden ska fastställa det lämpligaste formatet för parametrarna för indikatorn för smarthetsberedskap och ska vara enkel, transparent och lättbegriplig för konsumenter, ägare, investerare och aktörer på marknaden för efterfrågeflexibilitet.

---

[1] Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/61/EU av den 15 maj 2014 om åtgärder för att minska kostnaderna för utbyggnad av höghastighetsnät för elektronisk kommunikation (EUT L 155, 23.5.2014, s. 1).

BILAGA V

Mall för energicertifikat

(som det hänvisas till i artikel 19)

1. Energicertifikatet ska på framsidan innehålla åtminstone följande uppgifter:

   a) Energiklass.

   b) Beräknad årlig primärenergianvändning i kWh/(m²*år).

   c) Beräknad årlig slutlig energianvändning i kWh/(m²*år).

   d) Förnybar energi som produceras på plats i % av energianvändningen.

   e) Driftsrelaterade växthusgasutsläpp (kg CO_2/(m²*år)) och värdet för livscykel-GWP, om tillgängligt.

   Energicertifikatet ska också innehålla följande uppgifter:

   a) Beräknad årlig primär och slutlig energianvändning i kWh eller MWh.

   b) Produktion av förnybar energi i kWh eller MWh; huvudsaklig energibärare och typ av förnybar energikälla.

   c) Det beräknade energibehovet i kWh/(m²*år).

   d) Angivelse (ja/nej) av huruvida byggnaden har kapacitet att reagera på externa signaler och anpassa energianvändningen.

   e) Angivelse (ja/nej) av huruvida värmedistributionssystemet inuti byggnaden kan fungera vid låga eller effektivare temperaturnivåer, i tillämpliga fall.

   f) Kontaktuppgifter till den relevanta gemensamma kontaktpunkten för rådgivning om renovering.

2. Energicertifikatet får dessutom innehålla följande indikatorer:

   a) Energianvändning, toppbelastning, generatorns eller systemets storlek, huvudsaklig energibärare och huvudsaklig typ av enhet för var och en av användningarna: uppvärmning, kylning, varmvatten för hushållsbruk, ventilation och inbyggd belysning.

   b) Klass för växthusgasutsläpp (i tillämpliga fall).

   c) Information om koldioxidupptag i samband med tillfällig lagring av koldioxid i eller på byggnader.

   d) Angivelse (ja/nej) av om det finns ett renoveringspass för byggnaden.

   e) Genomsnittligt U-värde för de ogenomskinliga elementen i klimatskalet.

   f) Genomsnittligt U-värde för de transparenta elementen i klimatskalet.

   g) Vanligaste typ av transparenta element (t.ex. tvåglasrutor).

   h) Resultaten av analysen av överhettningsrisk (i förekommande fall).

   i) Förekomst av fasta sensorer som övervakar kvaliteten på inomhusmiljön.

   j) Förekomst av fasta kontroller som reagerar på inomhusmiljöns kvalitetsnivåer.

   k) Antal och typ av laddningspunkter för elfordon.

   l) Förekomst, typ och storlek av energilagringssystem.

   m) Förväntad återstående livslängd för system och apparater för uppvärmning eller luftkonditionering, i tillämpliga fall.

   n) Möjlighet att anpassa uppvärmningssystemet för drift vid effektivare temperaturinställningar.

o) Möjlighet att anpassa varmvattensystemet för hushåll för drift vid effektivare temperaturinställningar.

p) Möjlighet att anpassa luftkonditioneringssystemet för drift vid effektivare temperaturinställningar.

q) Uppmätt energianvändning.

r) Förekomsten av en anslutning till ett nät för fjärrvärme och fjärrkyla eller, om sådan finns tillgänglig, information om en potentiell anslutning till ett effektivt system för fjärrvärme och fjärrkyla.

s) Lokala primärenergifaktorer och relaterade emissionsfaktorer för koldioxid i det anslutna lokala nätverket för fjärrvärme och fjärrkyla.

t) Driftsrelaterade utsläpp av fina partiklar ($PM_{2,5}$).

Energicertifikatet får innehålla följande kopplingar till andra initiativ, om dessa är tillämpliga i den berörda medlemsstaten:

a) Angivelse (ja/nej) av om en bedömning av smarthetsberedskap har gjorts för byggnaden.

b) I förekommande fall, värdet av bedömningen av smarthetsberedskap.

c) Angivelse (ja/nej) av om det finns en digital byggnadsloggbok för byggnaden.

Personer med funktionsnedsättning ska ha lika tillgång till informationen i energicertifikat.

BILAGA VI

Oberoende kontrollsystem för energicertifikat

1. Definition av ett giltigt energicertifikat

Medlemsstaterna ska ge en tydlig definition av vad som anses vara ett giltigt energicertifikat.

Definitionen av ett giltigt energicertifikat ska säkerställa följande:

a) En validitetskontroll av indata (inbegripet kontroller på plats) som använts för utfärdandet av energicertifikatet för byggnaden, och de resultat som anges i certifikatet.

b) Beräkningarnas giltighet.

c) En maximal avvikelse för en byggnads energiprestanda, helst uttryckt med den numeriska indikatorn för primärenergianvändning (kWh/(m^2*år)).

d) Minsta antal element som avviker från normal- eller standardvärden.

Medlemsstaterna får inkludera ytterligare element i definitionen av ett giltigt energicertifikat, t.ex. maximal avvikelse för specifika indatavärden.

2. Kvaliteten på det oberoende kontrollsystemet för energicertifikat

Medlemsstaterna ska tillhandahålla en tydlig definition av kvalitetsmålen och den statistiska konfidensnivå som ramen för energicertifikat bör uppnå. Det oberoende kontrollsystemet ska säkerställa minst 90 % giltiga utfärdade energicertifikat med en statistisk konfidensgrad på 95 % för den utvärderade perioden som inte får överstiga ett år.

Kvalitetsnivån och konfidensnivån hos det oberoende kontrollsystemet för energicertifikat ska mätas med hjälp av slumpmässigt urval och ska beakta alla element som anges i definitionen av ett giltigt energicertifikat. Medlemsstaterna ska kräva tredjepartsverifiering för utvärdering av minst 25 % av det slumpmässiga urvalet när de oberoende kontrollsystemen har delegerats till icke-statliga organ.

Giltigheten hos indata ska verifieras med information från den oberoende experten. Sådan information kan omfatta produktcertifikat, specifikationer eller byggnadsplaner som innehåller uppgifter om prestandan hos de olika element som ingår i energicertifikatet.

Giltigheten hos indata ska verifieras genom besök på plats, som om lämpligt får genomföras virtuellt, i minst 10 % av de energicertifikat som ingår i det slumpmässiga urval som används för att bedöma systemets övergripande kvalitet.

Utöver det minsta slumpmässiga urvalet för att fastställa den övergripande kvalitetsnivån får medlemsstaterna använda olika strategier för att särskilt upptäcka och åtgärda dålig kvalitet i energicertifikat i syfte att förbättra systemets övergripande kvalitet. En sådan riktad analys kan inte användas som grund för att mäta systemets övergripande kvalitet.

Medlemsstaterna ska vidta förebyggande och reaktiva åtgärder för att säkerställa kvaliteten på den övergripande ramen för energicertifikat. Dessa åtgärder får omfatta ytterligare utbildning för oberoende experter, riktad provtagning, skyldighet att på nytt lämna in energicertifikat, proportionella sanktionsavgifter och tillfälliga eller permanenta förbud för experter.

När information läggs till i en databas ska det för övervaknings- och verifieringsändamål vara möjligt för nationella myndigheter att identifiera vem som lagt till informationen.

3. Tillgång till energicertifikat

Det oberoende kontrollsystemet ska verifiera tillgången till energicertifikat för presumtiva köpare och hyresgäster för att säkerställa att de kan beakta byggnadens energiprestanda vid beslut om köp eller hyra.

Det oberoende kontrollsystemet ska verifiera energiprestandaindikatorns och energiklassens synlighet i reklammedier.

4. Behandling av byggnadstyper

Det oberoende kontrollsystemet ska ta hänsyn till olika byggnadstyper, särskilt för de byggnadstyper som är vanligast på fastighetsmarknaden, såsom enbostadsbyggnader, flerbostadsbyggnader, kontors- och butiksbyggnader.

5. Offentliggörande

Medlemsstaterna ska i den nationella databasen för byggnaders energiprestanda regelbundet offentliggöra minst följande information om det oberoende kontrollsystemet:

a) Definitionen av ett giltigt energicertifikat.

b) Kvalitetsmål för systemet med energicertifikat.

c) Resultat av kvalitetsbedömningen, inklusive antalet utvärderade certifikat och andelen av det totala antalet utfärdade certifikat under den aktuella perioden (per byggnadstyp).

d) Åtgärder för att förbättra energicertifikatens övergripande kvalitet vid oförutsedda händelser.

BILAGA VII

Ram för jämförbara metoder för fastställande av kostnadsoptimala nivåer för krav på byggnaders och byggnadselements energiprestanda

Ramen för jämförbara metoder ska möjliggöra för medlemsstater att bestämma energiprestanda och utsläppsprestanda för byggnader och byggnadselement, och ekonomiska aspekter av åtgärder i samband med energiprestanda och utsläppsprestanda samt att koppla samman dessa för att kunna finna den kostnadsoptimala nivån i syfte att uppnå målen om utsläppsminskning och klimatneutralitet fram till 2030, samt ett byggnadsbestånd med nollutsläpp senast 2050.

Ramen för jämförbara metoder ska åtföljas av riktlinjer som visar hur ramen ska tillämpas för beräkning av kostnadsoptimala prestandanivåer.

Ramen för jämförbara metoder ska möjliggöra beaktande av användningsmönster, utomhusklimat och dess framtida förändringar enligt bästa tillgängliga klimatprojektioner, inbegripet värmeböljor och köldvågor, investeringskostnader, byggnadskategori, underhålls- och driftskostnader (inklusive energikostnader och besparingar), eventuella intäkter från producerad energi, externa miljö- och hälsoeffekter av energianvändning och eventuella kostnader för avfallshantering samt teknisk utveckling. Den bör utgå från tillämpliga europeiska standarder som gäller för detta direktiv.

Kommissionen ska även tillhandahålla

— riktlinjer som åtföljer ramen för jämförbara metoder; dessa riktlinjer kommer att möjliggöra för medlemsstaterna att vidta åtgärderna i förteckningen nedan,

— information om energiprisets beräknade utveckling på lång sikt.

För medlemsstaternas tillämpning av ramen för jämförbara metoder ska allmänna villkor i form av parametrar fastställas på medlemsstatsnivå. Kommissionen ska vid behov utfärda rekommendationer till medlemsstaterna om deras kostnadsoptimala nivåer.

Ramen för jämförbara metoder ska kräva av medlemsstaterna att de

— definierar referensbyggnader som kännetecknas av och som är representativa när det gäller deras funktionalitet och geografiska belägenhet, inklusive inomhus- och utomhusklimat. Bland referensbyggnaderna ska det finnas såväl bostadsbyggnader som lokalbyggnader, såväl nya som befintliga,

— fastställer energieffektivitetsåtgärder som ska utvärderas för referensbyggnaderna; det kan röra sig om åtgärder för enskilda byggnader i deras helhet, för enskilda byggnadselement, eller för en kombination av byggnadselement,

— bedömer referensbyggnadernas slutliga och primära energibehov och åtföljande utsläpp där de definierade energieffektivitetsåtgärderna tillämpas,

— beräknar kostnaderna (dvs. avkastningsvärdet) av energieffektivitetsåtgärderna (som avses i den andra strecksatsen) under den förväntade ekonomiska livscykeln tillämpade på referensbyggnaderna (som anges i den första strecksatsen) genom tillämpning av principerna för ramen för jämförbara metoder.

Genom att beräkna energieffektivitetskostnaderna under den förväntade ekonomiska livscykeln kan medlemsstaterna bedöma kostnadseffektiviteten med minimikrav avseende energiprestanda på olika nivåer. Det blir härigenom möjligt att bestämma kostnadsoptimala nivåer för krav på energiprestanda.

BILAGA VIII

Krav för renoveringspass

1. Renoveringspasset ska innehålla följande:

   a) Information om byggnadens nuvarande energiprestanda.

   b) En eller flera grafiska framställningar av färdplanen och dess etapper för en stegvis totalrenovering.

   c) Information om relevanta nationella krav såsom minimikrav avseende byggnaders energiprestanda, minimistandarder för energiprestanda och regler i medlemsstaten om utfasning av fossila bränslen som används i byggnader för uppvärmning och kylning, inbegripet tillämpningsdatum.

   d) En kortfattad förklaring av etappernas optimala ordningsföljd.

   e) Information om varje etapp, bland annat följande:

      i) Namn på och beskrivning av de renoveringsåtgärder som ingår i etappen, inklusive relevanta alternativ för den teknik, de metoder och de material som ska användas.

      ii) De uppskattade energibesparingarna i primär och slutlig energianvändning, uttryckta i kWh och i procentuell förbättring jämfört med energianvändningen före etappen.

      iii) Uppskattad minskning av driftsrelaterade växthusgasutsläpp.

      iv) De beräknade besparingarna i form av minskade energikostnader, med tydlig angivelse av de uppskattade energikostnader som använts vid beräkningen.

      v) Den uppskattade energiklass i energicertifikatet som ska uppnås efter slutförandet av etappen.

   f) Information om en potentiell anslutning till ett effektivt system för fjärrvärme och fjärrkyla.

   g) Andelen individuell eller kollektiv produktion och egenförbrukning av förnybar energi som beräknas uppnås efter renoveringen.

   h) Allmän information om tillgängliga alternativ för att förbättra byggprodukternas cirkularitet och minska deras växthusgasutsläpp under hela livscykeln samt fördelar i vidare bemärkelse avseende hälsa och komfort, kvaliteten på inomhusmiljön och byggnadens förbättrade klimatanpassningsförmåga.

   i) Information om tillgänglig finansiering och länkar till relevanta webbplatser med angivande av källorna till sådan finansiering.

   j) Information om teknisk rådgivning och rådgivningstjänster, inklusive kontaktuppgifter och länkar till gemensamma kontaktpunkters webbplatser.

2. Renoveringspasset får innehålla följande:

   a) En vägledande tidsplan för etapperna.

   b) För varje etapp:

      i) En detaljerad beskrivning av den teknik, de metoder och de material som ska användas, deras för- och nackdelar samt kostnader.

      ii) Byggnadens energiprestanda jämfört med minimikraven avseende energiprestanda för byggnader som genomgår en större renovering samt kraven för nära-nollenergibyggnader och nollutsläppsbyggnader efter slutförandet av etappen samt energiprestandan för de byggnadselement som ersätts jämfört med minimikraven avseende energiprestanda för enskilda byggnadselement, om sådana finns.

iii) De beräknade kostnaderna för att genomföra etappen.

iv) Den beräknade återbetalningsperioden för etappen, med och utan tillgängligt finansiellt stöd.

v) Den tid som genomförandet av etappen beräknas ta.

vi) I förekommande fall, referensvärden för växthusgasutsläpp under hela livscykeln för material och utrustning och en länk till den relevanta webbsida där dessa finns.

vii) Åtgärdernas beräknade livslängd och beräknade underhållskostnader.

c) Fristående moduler om

i) de typiska yrkeskategorier som är nödvändiga eller rekommenderade för att genomföra energirenoveringar (arkitekter, rådgivare, entreprenörer, leverantörer, installatörer osv.) eller en webblänk till den eller de relevanta sidorna,

ii) en förteckning över relevanta arkitekter, rådgivare, entreprenörer, leverantörer eller installatörer i området, som endast får omfatta yrkesverksamma som uppfyller vissa villkor, t.ex. vad gäller högre kvalifikationer eller certifieringsmärkningar eller certifieringsvillkor, eller en webblänk till den eller de relevanta webbplatserna,

iii) de tekniska förutsättningar som krävs för ett optimalt införande av lågtemperaturuppvärmning,

iv) hur renoveringsetapperna och de ytterligare åtgärderna kan förbättra en byggnads smarthetsberedskap,

v) tekniska krav och säkerhetskrav för material och bygg- och anläggningsarbeten,

vi) de underliggande antaganden som ligger till grund för beräkningarna eller en länk till den relevanta webbsida där dessa finns.

d) Information om hur man får tillgång till en digital version av renoveringspasset.

e) Alla större renoveringar av byggnaden eller byggnadsenheten, enligt artikel 8.1 och eventuell efterinstallering eller utbyte av ett byggnadselement som utgör en del av klimatskalet och som har en betydande inverkan på klimatskalets energiprestanda, enligt artikel 8.2, om sådan information finns tillgänglig för den expert som utfärdar renoveringspasset.

f) Information om seismisk säkerhet, om information som är relevant för byggnaden finns tillgänglig för experten.

g) På begäran och på grundval av information som tillhandahålls av den nuvarande byggnadsägaren, en bilaga innehållande ytterligare information, såsom utrymmenas anpassningsförmåga till föränderliga behov och eventuella planerade renoveringar.

3. När det gäller byggnadens status före renoveringsetapperna ska man i renoveringspasset i möjligaste mån beakta informationen i energicertifikatet.

4. Alla mått som används för att uppskatta effekten av etapperna ska baseras på en uppsättning standardförhållanden.

BILAGA IX

DEL A

Upphävt direktiv och en förteckning över ändringar av detta

(som det hänvisas till i artikel 36)

Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/31/EU (EUT L 153, 18.6.2010, s. 13)	
Europaparlamentets och rådets direktiv (EU) 2018/844 (EUT L 156, 19.6.2018, s. 75)	Endast artikel 1
Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2018/1999 (EUT L 328, 21.12.2018, s. 1)	Endast artikel 53

DEL B

Tidsfrister för införlivande med nationell rätt och datum för tillämpning

(som det hänvisas till i artikel 36)

Direktiv	Tidsfrist för införlivande	Datum för tillämpning
2010/31/EU	9 juli 2012	När det gäller artiklarna 2, 3, 9, 11, 12, 13, 17, 18, 20 och 27, den 9 januari 2013. När det gäller artiklarna 4–8, 14, 15 och 16, den 9 januari 2013 för byggnader som utnyttjas av offentliga myndigheter och den 9 juli 2013 för andra byggnader.
(EU) 2018/844	10 mars 2020	

BILAGA X

Jämförelsetabell

Direktiv 2010/31/EU	Detta direktiv
Artikel 1	Artikel 1
Artikel 2.1	Artikel 2.1
—	Artikel 2.2
Artikel 2.2	Artikel 2.3
—	Artikel 2.5 och 2.6
Artikel 2.3, 2.3a, 2.4 och 2.5	Artikel 2.7–2.10
—	Artikel 2.12, 2.13 och 2.14
Artikel 2.6, 2.7, 2.8 och 2.9	Artikel 2.15–2.18
—	Artikel 2.19– 2.22
Artikel 2.10	Artikel 2.23
—	Artikel 2.24–2.29
Artikel 2.11, 2.12, 2.13 och 2.14	Artikel 2.30–2.33
—	Artikel 2.34, 2.37–2.40 och 2.42
Artikel 2.15	Artikel 2.42
Artikel 2.15, 2.15a, 2.15b, 2.15c, 2.16 och 2.17	Artikel 2.43, 2.44, 2.47–2.50
Artikel 2.18	—
Artikel 2.19	Artikel 2.51
—	Artikel 2.52–2.64
Artikel 2.20	—
Artikel 2a	Artikel 3
Artikel 3	Artikel 4
Artikel 4	Artikel 5
Artikel 5	Artikel 6
Artiklarna 6 och 9	Artikel 7
Artikel 7	Artikel 8
—	Artikel 9
—	Artikel 12
Artikel 8.1 och 8.9	Artikel 13
Artikel 8.2–8.8	Artikel 14
Artikel 8.10 och 8.11	Artikel 15
—	Artikel 16
Artikel 10	Artikel 17
Artikel 11	Artikel 19
Artikel 12	Artikel 20
Artikel 13	Artikel 21
—	Artikel 22
Artiklarna 14 och 15	Artikel 23

Direktiv 2010/31/EU	Detta direktiv
Artikel 16	Artikel 24
Artikel 17	Artikel 25
—	Artikel 26
Artikel 18	Artikel 27
Artikel 19	Artikel 28
Artikel 19a	—
Artikel 20	Artikel 29
Artikel 21	Artikel 30
Artikel 22	Artikel 31
Artikel 23	Artikel 32
Artikel 26	Artikel 33
Artikel 27	Artikel 34
Artikel 28	Artikel 35
Artikel 29	Artikel 36
Artikel 30	Artikel 37
Artikel 31	Artikel 38
Bilaga I	Bilaga I
—	Bilaga II
—	Bilaga III
Bilaga IA	Bilaga IV
—	Bilaga V
Bilaga II	Bilaga VI
Bilaga III	Bilaga VII
Bilaga IV	Bilaga IX
Bilaga V	Bilaga X

Departementsserien 2025

Kronologisk förteckning

1. Hyra anstaltsplatser utomlands. Ju.
2. Moderna – en ny myndighet för modern konst, arkitektur och design. Ku.
3. Sveriges försvarsmaterieldirektör. En ny inriktning. Fö.
4. En ny lag om unga lagöverträdare. Ju.
5. Genomförande av direktivet om skydd för personer som deltar i den offentliga debatten. Ju.
6. En ändamålsenlig hantering av tillstånd och tillsyn av explosiva varor. Fö.
7. Polisens användning av AI för ansiktsigenkänning i realtid. Ju.
8. Administrativa sanktioner i socialförsäkringen. S.
9. Ett nationellt mobilförbud i de obligatoriska skolformerna och fritidshemmet. U.
10. En ändamålsenlig hantering av tillstånd och tillsyn av explosiva varor – slutredovisning. Fö.
11. En tydlig beslutsordning för deltagande i Natos samlade verksamhet för avskräckning och försvar. Fö.
12. Nordisk verkställighet i brottmål. Ju.
13. Rätt att installera laddpunkt hemma. Ju.

Departementsserien 2025

Systematisk förteckning

Försvarsdepartementet

Sveriges försvarsmaterieldirektör. En ny inriktning. [3]

En ändamålsenlig hantering av tillstånd och tillsyn av explosiva varor. [6]

En ändamålsenlig hantering av tillstånd och tillsyn av explosiva varor – slutredovisning. [10]

En tydlig beslutsordning för deltagande i Natos samlade verksamhet för avskräckning och försvar. [11]

Justitiedepartementet

Hyra anstaltsplatser utomlands.[1]

En ny lag om unga lagöverträdare. [4]

Genomförande av direktivet om skydd för personer som deltar i den offentliga debatten. [5]

Polisens användning av AI för ansiktsigenkänning i realtid. [7]

Nordisk verkställighet i brottmål. [12]

Rätt att installera laddpunkt hemma. [13]

Kulturdepartementet

Moderna – en ny myndighet för modern konst, arkitektur och design. [2]

Socialdepartementet

Administrativa sanktioner i socialförsäkringen. [8]

Utbildningsdepartementet

Ett nationellt mobilförbud i de obligatoriska skolformerna och fritidshemmet. [9]