

Installation av laddstolpar på föreningens mark

Krävs styrelse- eller stämmobeslut för installation av laddstolpar?

I en bostadsrättsförening kan styrelsen fatta beslut om den löpande förvaltningen av föreningens hus och mark. Det betyder att styrelsen kan besluta om åtgärder som är att se som underhåll och reparationer. Är det istället fråga om att tillföra helt nya, ta bort befintliga eller ändra utseendet på befintliga funktioner inom föreningen kan det vara fråga om en väsentlig förändring av föreningens hus och mark. En sådan åtgärd kräver ett stämmobeslut med enkel majoritet enligt 9 kap. 15 § bostadsrättslagen.

Det är inte helt givet om installation av laddplatser är en styrelse- eller stämmofråga. Bostadsrättslagen beskriver inte närmare vilka situationer som kräver ett stämmobeslut, utan det är något man måste ta ställning till i det enskilda fallet.

Vi har tidigare sagt att ett uppförande av laddstolpar alltid är stämmobeslut då det är att se som en väsentlig ändring av föreningens mark. Idag är installation av laddstolpar däremot inte nödvändigtvis att se som en lika stor förändring som det var för några år sen. Tvärtom anser många idag att laddningsmöjligheter är något man kan förvänta sig och som bör finnas på en förenings parkeringsplatser eller i föreningens garage. I och med att utvecklingen har gått framåt med elbilar och tillhörande laddningsmöjligheter är det numera svårt att argumentera för att installation av laddstolpar per automatik skulle vara att se som en väsentlig förändring av föreningens hus och mark.

Funderar man på att installera laddstolpar i sin förening får man se till hur omfattande projektet är och hur stor förändring av föreningens mark det kommer att innebära. Vill föreningen installera några enstaka laddstolpar på redan befintliga parkeringsplatser bör ett sådant beslut kunna fattas av styrelsen. Är det fråga om ett större projekt där en stor mängd laddstolpar ska installeras och eventuella parkeringsplatser och garage ska anpassas till dessa, lutar det istället mot att ett stämmobeslut krävs. Huruvida ett styrelse- eller stämmobeslut krävs måste alltså bedömas i det enskilda fallet.

Individuell debitering av el från laddstolpar

En förutsättning för att styrelsen ska få lov att fatta beslut i frågan är dock, enligt Riksbyggens mening, att den som laddar bilen i sitt garage eller på sin parkeringsplats som hyrs av föreningen debiteras individuellt för elen. I annat fall ökar elförbrukningen i hela föreningen, vilket betyder att samtliga medlemmar kommer att dela på kostnaden oavsett om de använder laddstolparna eller inte. I det senare fallet anser vi att det krävs stämmobeslut. Det kan exempelvis vara fallet om man sätter upp

laddstolpar på parkeringsplatser där samtliga medlemmar kan parkera och ladda sina bilar.

Stämman kan fatta beslut av aktsamhetsskäl

Att styrelsen själv i många fall kan fatta beslut om att installera laddstolpar utesluter dock inte att stämman ändå tar upp frågan. Stämman kan också ta upp frågan om en medlem vill lyfta detta som ett ärende, alltså en motion.

En annan viktig aspekt är att det inte blir ”bråk” om laddstolparna i föreningen. Sätter man bara upp laddstolpar på ett visst antal platser när det är fler som vill ha möjlighet att ladda sina fordon kan det strida mot likhetsprincipen. Har föreningen bara råd med ett visst antal laddstolpar rekommenderar vi att man fattar beslut på stämma även här. Det kan även vara bra att fundera över ett så rättvist kösystem som möjligt för platserna som har laddstolpar.

Behöver befintliga parkerings- och garageavtal sägas upp?

Tänk på att om montering av laddstolpar kräver att befintliga parkerings- och garageinnehavare flyttar på sig under tiden för montering, kan man behöva säga upp platserna, om det inte går att hitta en frivillig lösning.

Ingår föreningens parkering i en gemensamhetsanläggning?

Ibland kan två eller flera bostadsrättsföreningar tillgodose sitt parkeringsbehov genom en så kallad gemensamhetsanläggning. En gemensamhetsanläggning bildas av Lantmäteriet genom ett anläggningsbeslut. Parkeringen eller garaget ägs då gemensamt av de deltagande fastigheterna och förvaltas oftast av en samfällighetsförening.

Anläggningsbeslutet innehåller bl a uppgifter om gemensamhetsanläggningens ändamål, vilket styr vad man får och inte får lov att göra inom anläggningen. Ingår parkeringen i en gemensamhetsanläggning är det anläggningsbeslutet som styr om laddstolpar är möjligt att installera. För installation av laddstolpar inom gemensamhetsanläggningar krävs hantering på samfällighetsföreningens årsstämma. Innan ett sådant stämmobeslut fattas är det dock viktigt att kontrollera om laddningspunkter ingår i det ursprungliga anläggningsbeslutet eller inte. Gör det inte det kommer ett sådant stämmobeslut att strida mot anläggningsbeslutet, vilket betyder att en befintlig eller ny medlem kan ifrågasätta beslutet och begära prövning av frågan i domstol. Ett anläggningsbeslut kan behöva omprövas för att installation av laddpunkter ska vara tillåtet. Mer information om laddstolpar i gemensamhetsanläggningar finns på www.lantmateriet.se.

Sammanfattning

Det är inte helt givet om installation av laddstolpar på föreningens mark kräver styrelse- eller stämmobeslut. Det beror på hur det enskilda projektet ser ut. Om elförbrukningen hänförlig till laddstolparna kommer att bekostas av föreningen måste däremot frågan beslutas på stämma. Om parkeringen ordnats genom en gemensamhetsanläggning gäller andra regler varför frågan bör drivas i samfällighetsförenings regi. En förutsättning är dock att nogsamt läsa anläggningsbeslutet för att göra en bedömning om installation av laddstolpar är tillåtet.