

## Lathund att använda i samband med ansökan om ledningsrättsförrättning för fiber

Denna ”lathund” är avsedd att användas av de fiberföreningar som avser söka lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt samt åtgärder att tänka på under förrättningens handläggning.

### Vad är ledningsrätt?

Ledningsrätt gör det möjligt för en ledningsägare att dra fram sina ledningar över annans mark för att viktiga samhällsfunktioner som el, telefoni, bredband, fjärrvärme, vatten och avlopp, ska bli tillgängliga för alla. Ledningsrätt bildas genom en lantmäteriförrättning enligt ledningsrättslagen. För att veta mera om ledningsrätt; se lantmateriet.se och [Fastigheter / Ändra fastighet / Tillgång till annans fastighet / Ledningsrätt](#).

I början av utbyggnaden av fiber diskuterades inom Lantmateriet om man skulle bilda gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätt för ledningarna. Såvitt jag vet kom de flesta (alla?) fram till att det var Ledningsrätt man skulle bilda. Detta innebär ju att ledningshavaren (i det här fallet fiberföreningen) får en rättighet att utnyttja utrymme inom fastighet till att exempelvis nedlägga fiberledning/fiberledningar. Dessutom beslutas om vad som ska gälla vid och omkring ledningen och vilka rättigheter och skyldigheter ledningshavaren respektive markägaren har. Rättigheten skrivs in i fastighetsregistret för den belastade fastigheten och redovisas även på registerkartan (kartan som redovisar alla Sveriges fastigheter, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter och servitut).

#### 1) Tips på vad fiberföreningen kan tänka på innan grävning påbörjas

a. När arbetena med fiber påbörjas ska ni skaffa en fastighetsförteckning över de fastigheter som ni förmodligen kommer att passera + alla blivande medlemmar. Detta innebär att det förmodligen är lika bra att skaffa en förteckning över hela det blivande området som ska täckas in. I fastighetsförteckningen listas alla lagfarna ägare med namn och adress. Telefonnummer finns INTE. I förteckningen ska ni också ta med samfälligheter, befintliga ledningsrätter (Lr) och befintliga gemensamhetsanläggningar (Ga).

Lämpligt kan vara att ringa till Lantmateriets kundcenter (0771-63 63 63) och fråga vad detta kan kosta. Alternativt kan ni ringa er kommun som förmodligen också kan tillhandahålla denna förteckning.

b. Om man loggar in under lantmateriet.se så finns det under ”Kartsök och Ortnamn” en karta med fastighetsgränser. Den är mycket användbar i samband med att man ska staka ut den blivande ledningen. Om ni använder tjänsten i fält så går det bra att få upp kartan i mobiltelefon. Ni kan inte i kartbilden se var ni befinner er men ni får väldigt bra hjälp med att veta var fastighetsgränserna finns. Ni vill ju i huvudsak hålla stamledningen borta från mindre fastigheter. Det blir lättare att se om ni är utanför eller innanför fastighetsgränsen. Observera att i denna karta finns inga servitut, gemensamhetsanläggningar eller ledningsrätter redovisade.

Klokt är att även beställa en fastighetskarta i papper (i färg) i skala som är läsbar, oftast 1:2000 eller möjligtvis i större skala. Berör ledningen i huvudsak åker- eller skogsmark kan kanske skalan 1:4000 användas. Huvudsaken är att den är läsbar så att ni kan se fastighetsbeteckningarna. Kartan kostar pengar men snåla inte på detta! Försök behålla kartan inomhus för att den inte ska förstöras och ta egna kopior på enskilda områden när ni ska ta med karta ut i fält.

c. Innan ni börjar gräva ska markägaren/markägarna kontaktas och avtal om upplåtelse av mark skrivas. Det bästa är att ni tillsammans med markägaren går ut på marken och kommer överens om var ni ska gå med ledningen. Ofta kan ni inte precis följa er projekterade sträckning utan får kompromissa med var ledningen ska gå.

Innan ni påbörjar avtalsskrivningen; fråga Lantmäteriet om det i avtalet måste finnas med vilken bredd ledningsrättsområdet ska ha eller om det möjligtvis räcker att det står "erforderlig bredd". Kräver Lantmäteriet att bredden för ledningsrättsområdet ska uppges (vilket undertecknad tycker) kan det bli mycket extraarbete för föreningen om det måste kompletteras efteråt. Bestäm er också för vilken bredd ni anser behövs! Glöm sedan inte heller att avtalen ska skrivas under av fiberföreningens firmatecknare. Det finns föreningar som har motsatt sig detta och tyckte att det innebar onödig byråkrati men avtalet är ju mellan två parter och då bör båda parter underteckna. Dessutom finns det oftast bestämmelser med i avtalet som strider mot Ledningsrättslagen vilket medför att ledningsrätt inte kan bildas för dessa.

Till avtalet ska bifogas en karta eller kartskiss där den projekterade ledningen finns inritad. Ni har säkert en projekteringskarta över det blivande nätet, kanske i ungefärlig skala 1:10 000. Ta en A4-kopia av denna som täcker berörd fastighet, och gärna flera, så att ni kan använda samma karta till flera fastigheter.

Finns det samfälligheter så ska deras delägare skriva under ett avtal. Se mera om detta under punkt 2 e!

Finns det samfällighetsföreningar (många av dessa i folkmun kallade för "Vägföreningar") inom ert område så ska ni även ha påskrift från dessa. Samfällighetsföreningen äger ju sällan själva marken men har dispositionsrätt till vägen. Föreningen ska ge tillåtelse till att fiberledning får anläggas inom vägområdet. Ofta kan beslut inte tas av styrelsen i samfällighetsföreningen. Tänk då på att de har årsstämma en gång om året och att ärendet förmodligen ska tas upp på årsstämman så att föreningen godkänner att ni får gräva inom deras område. Väldigt lätt att glömma och om man glömmet så kan det ta upp till ett år framåt innan frågan behandlas inom samfällighetsföreningen. En utväg för att slippa vänta så lång tid är att be samfällighetsföreningen utlysa en extra årsstämma men det kanske inte är så populärt bland styrelsemedlemmarna för det innebär ju extraarbete för styrelsen. Tänk också på att påpeka för samfällighetsföreningen att det i kallelsen till stämman ska stå att denna fråga kommer att behandlas.

## 2) När ni ansöker om bildande av ledningsrätt ska ni tänka på några saker:

a. Ansökan skickas till: Lantmäteriet, Fastighetsbildning, 801 82 GÄVLE.

För att förminska Lantmäteriets handläggningstid (=kostnader) bör/ska föreningen se till att alla handlingar är kompletta. Ofullständiga handlingar påverkar förrättningskostnaderna i hög grad.

b. Vid ansökan ska föreningen se till att alla som tecknar föreningens firma undertecknar ansökan. Om föreningen är en ekonomisk förening (vilket det förmodligen är!) så framgår det av Bolagsverkets registreringsbevis vem som får teckna firman. Det räcker således inte med att enbart ordföranden undertecknar ansökan! Skulle föreningen utgöra någon typ av ideell förening, ska stämmoprotokoll och (förmodligen) protokoll från konstituerande möte inlämnas. Protokollen kan inlämnas som vidimerade kopior.

c. Bestäm er för på vilka ledningar ni vill ha ledningsrätt. Ska det bara vara för stamledningarna (vanligast) eller vill ni även ha ledningsrätt på tomtmark? Tänk på att om

det även ska vara ledningsrätt på tomtmark så blir det väldigt många markavtal som ska skrivas!

d. När det gäller markavtal för juridiska personer, där markägare är kyrkan, dödsbon, hembygdsföreningar, idrottsföreningar m fl, företräds dessa ofta genom fullmakter. Ta reda på vem som företräder (firmatecknare) bolag (kolla vid Bolagsverket eller "allabolag.se"), företräder kyrkan (de bör kunna få fram en fullmakt), föreningar (vidimerad kopia från årsmöte och konstituerandeprotokoll från SENASTE mötena). Dödsbon kollar ni hos Skatteverket, det finns en självbetjäning på nätet att gå in på "Beställ kopia på bouppteckning" så får ni den kostnadsfritt på mejl. Förutsättningen är att bouppteckningen är registrerad och att den inte är för gammal eller att bouppteckningen ännu inte lämnats in till Skatteverket. Personnummer på den avlidne måste uppges (finns i Fastighetsregistret) så ring Lantmäteriet, 0771-63 63 63, knappval 1, och be om dessa uppgifter. Detta får ni på telefon utan kostnad.

e. När det gäller samfälligheter som är utredda, d. v. s att man vet för vilka fastigheter samfälligheten är avsatt för, så ska samtliga ägare underteckna markavtalet. Dock har Lantmäteriet (åtminstone tidigare) om samfälligheten är samfällid för fler än 10 delägare, kungjort kallelse till sammanträde genom kungörelse (=annons) i dagspressen + Post- och Inrikes Tidningar.

Liknande (kungörelse) har skett om samfälligheten är outredd. På senare tid har Lantmäteriet i något fall krävt att samfälligheter ska utredas vilket i allmänhet kostar mycket pengar (kanske 50 000-100 000 eller ännu mer). Vad Lantmäteriet stödjer detta krav på är osäkert, känner inte till att det finns någon tvingande bestämmelse på detta!

f. När ni anser att ni fått påskrifter från samtliga markägare lämnar ni in alla avtal till Lantmäteriet. Dessa skickas till: Lantmäteriet, Fastighetsbildning, 801 82 GÄVLE. Uppge också Lantmäteriets ärendenummer för ert ärende. Se till att ni får träffa förrättningslantmätaren (FLM) eller någon annan som hjälper till i just detta specifika ärende. Ett problem är att Lantmäteriet har vissa personer som handlägger just ledningsrätter för fiber och de sitter förmodligen inte på samma ort som där ni finns. Diskussioner kan, och kommer naturligtvis att ske på telefon med hjälp av Skype eller liknande men det fysiska mötet ska inte underskattas!

### 3) När ni gräver

Var noga med att se till att ni har ett avtal från markägaren/markägarna innan ni påbörjar grävning inom en fastighet. Glöm inte att *alla lagfarna ägare* ska skriva under avtalet! Om ni avviker från det läge som ni tidigare gjort upp om; ta kontakt med markägaren för att verifiera att det är OK med att ändra sträckningen! Ta också en kartkopia med er, rita in den nya sträckningen och be markägaren skriva på kartan att den nya sträckningen godkänns! Var också noga med att inte ta ner träd, buskar och liknande i onödan!

### 4) När grävningen är färdig:

a. När grävningen är färdig ska sträckningen mätas in. Oftast (eller snarare sagt alltid numera) sker detta genom mätning med hjälp av satellitmätning (=GPS-mätning). Be mätningsspersonalen att koda sin inmätning, d. v. s att de anger olika koder för ledning, kopplingskåp, tomslang, sämre kvalitet på mätningen (i skogsmark eller mycket tät bostadsbebyggelse), grund förläggning (ledningen lagd på mindre djup än det stipulerade) eller liknande. Det är också viktigt att mätningen sker i det koordinatsystem som gäller för orten, oftast är detta ett system vars namn börjar på "SWEREF 99 .....". Vet inte

mätpersonalen detta; fråga den förrättningslantmätare (FLM) som handlägger ert ärende om i vilket system inmätningen lämpligen ska ske!

b. Mättningsresultatet ska sedan skickas till Lantmäteriet, oftast i form av dwg-, dxf- eller shape-fil. Fråga Lantmäteriet i vilket format de vill ha den. Lantmäteriet lägger sedan in ledningen i sitt karthandläggningssystem (oftast ArcCadastre) och gör sedan förrättningskartor i lämplig skala och lämplig storlek. Lämpligt format är A2 eller A3 och skalan 1:2000. Då blir kartorna läsbara och inte "sönderplottrade" i en massa A4-kartor som blir jobbiga att hantera. Nackdelen med A2 och A3 är att de kan vara svåra att kopiera men de ger en mycket bättre översikt och helhetsbild på ledningens läge än om det görs många A4-kartor. Lantmäteriet bör kunna visa exempel på de olika kartformaten så att ni själva kan bilda er en uppfattning om vad ni föredrar.

Om ni inte bildar ledningsrätt på tomtmark men ändå har mätt in ledningen fram till husen kan ni fråga FLM om ni även kan få denna ledningssträcka redovisad på den blivande förrättningskartan. Då får ni en väldigt bra bild av hur ledningarna går även där och denna redovisning kommer tomtägarna i framtiden att ha stor nytta av. Åtgärden att ta med detta kostar väldigt lite för Lantmäteriet. Det enklaste är att de lägger ett manér på alla ledningar med blå korta streck för att sedan, när de lägger in ledningsrätten, göra den heldragen bredare blå. Då kommer de korta strecken på tomtmark att framgå i kartan.

c. När ni fått tillbaka förrättningskartorna upptäcker ni kanske att ni har dragit en ledning över en fastighet där ni inte har något avtal. Då måste ni först klara ut om ledningen verkligen ligger på den fastighet där den redovisats. Om ni tror att den ligger på "rätt" fastighet (där ni alltså har ett avtal) ska ni tillsammans med Lantmäteriets personal kolla om möjligtvis gränsen är fel inlagd i kartan. Lantmäteriets fastighetskartor bygger ju ofta på gränser som tillkom i samband med laga skiften på 1800-talet så det är inte ovanligt att dessa gränser kan ha blivit redovisade 10-20 meter fel, åtminstone i åker- och skogsmark. I samhällen är de oftast tillförlitliga men Lantmäteriets personal vet vilken kvalitet det är på gränserna.

Det kan också visa sig att inmätningen blivit felaktig. Granska kritiskt redovisningen av ledningen på kartorna.

d. Har ni missat och hamnat på "fel" fastighet måste ni snarast besöka berörd markägare för att förhoppningsvis skriva avtal med denne/dessa. Får ni ett avtal så lämnar ni in detta till Lantmäteriet så fort som möjligt men se till att ni samordnar så att ni inte kommer med ett avtal åt gången. Ju fler besök på Lantmäteriet och ju fler gånger Lantmäteriet "tar i ärendet" desto mer kostar förrättningen.

## 5) Sammanträde:

a. När alla avtal lämnats in och ni är så säkra ni kan bli på att ledningssträckningen är rätt inlagd på kartorna fortsätter Lantmäteriets handläggning av ärendet. Om ni har påskrifter från samtliga fastighetsägare, även alla samfällighetsdelägare och även delägare i gemensamhetsanläggningar och eventuella samfällighetsföreningar, kan Lantmäteriet i princip upprätta beslut och färdigställa förrättningen. Detta kan då ske utan sammanträde.

Dock är det att föredra att Lantmäteriet håller sammanträde. Vid detta presenteras då ledningssträckning, förslag till beslut, innehållande bestämmelser om det utrymme som upplåts för ledningen, vad ledningshavaren får och ska göra, och vad markägaren inte får göra inom det berörda utrymmet.

I markavtalen finns ofta bestämmelser som *inte* kan ingå i ett ledningsrättsbeslut, exempelvis att ledningsägaren förbinder sig att flytta ledningen om markägaren vill utföra någon åtgärd i

närheten av ledningen. Dessa åtaganden (kallas avtalsöverskott) kan eventuellt, för kännedom, skrivas in i slutet på beskrivningen med förtydligande om att det *inte* ingår i ledningsrättsbeslutet. Dock rekommenderar Lantmäteriet (har i alla fall gjort det de senaste åren) att det inte ska finnas med i beskrivningen eftersom det inte innefattas i beslutet.

Inför sammanträdet kallar Lantmäteriet ofta via kungörelse (annons) i lokaltidningarna samt i Post och Inrikes Tidningar. Genom detta förfarande görs åtgärden känd även för övriga som eventuellt berörs av ärendet och de har en möjlighet att framföra eventuella synpunkter före sammanträdet eller vid sammanträdet.

b. Oftast avslutas inte förrättningen direkt vid sammanträdet, det kanske finns kompletteringar som ska fixas innan avslut görs. Vid sammanträdet för FLM protokoll över vad som framkommer vid sammanträdet. Om inga kompletteringar eller andra frågetecken framkommer kan också förrättningen avslutas vid sammanträdet.

Om avslut inte sker i samband med sammanträdet så avslutar FLM den vid ett senare tillfälle. En underrättelse om avslut skickas då ut till föreningen och samtliga sakägare (markägare, delägare i samfälligheter, samfällighetsföreningar och liknande). Normalt sett brukar då protokoll från sammanträden och "beslutsprotokoll" bifogas men inte alla kartor. Kanske bifogas beslutet i form av en s. k "Beskrivning", om inte så hänvisas till att alla sakägare (Lantmäteriets benämning på de som berörs av förrättningen) kan logga in på Lantmäteriets hemsida för att se övriga handlingar. Under "Fastigheter" och "Min fastighet", "Lantmäteriförrättningar – Ansökan och pågående ärenden" kan ni hitta de dokument som finns i ärendet. Observera att fastighetsägaren måste logga in med hjälp av Bankid och att det enbart är den som är lagfaren ägare till en fastighet som ingår i förrättningen som kan logga in.

c. Från det datum som förrättningen avslutas löper en besvärstid på 4 veckor. Det betyder att om någon av sakägarna har invändningar mot resultatet av förrättningen så finns möjligheten att överklaga förrättningen. Överklagandet ställs till Mark- och miljödomstolen men skickas till Lantmäteriet. Naturligtvis bör inte fiberföreningen behöva överklaga förrättningen, alla oklarheter bör vara klargjorda innan förrättningen kommer till avslut.

Förhoppningsvis inkommer inget överklagande varför förrättningen då kan registreras. Det innebär att på varje fastighet som belastas av ledningen skrivs i fastighetsregistret, under rubriken "Rättigheter", in att fastigheten belastas av ledningsrätt.

I registerkartan läggs ledningsrätten in med blå färg och numret på den förrättningsakt som upprättades efter registreringen.

Därefter skickas den slutliga akten, en kopia av den lantmäteriakt som bildar slutresultatet av förrättningen. Denna brukar enbart skickas till föreningen, under den adress som uppgivits i samband med ansökan av förrättningen. Dessutom kommer naturligtvis en slutfaktura på förrättningskostnaderna. Förhoppningsvis ska denna "lathund" ha inneburit att förrättningskostnaden åtminstone blivit lite lägre än vad den annars blivit!

**Det går ju alltid att skriva mer information i detta ämne men förhoppningsvis ska denna skrift underlätta för er i arbetet med ledningsrättsförrättningen!**

**Om ni i denna "lathund" hittar några faktafel eller något som bör förklaras bättre är det tacksamt om ni skickar noteringar om detta till Byanätsforum!**

*Lathunden upprättad av Per Ahlström, numera pensionerad förrättningslantmätare.*