

## Markåtkomst för allmänna va-ledningar

**Vatten- och avloppsledningar, va, är väl bara för kommunerna att dra fram? Svaret på frågan är nej, det behövs en rättighet för marken som va-huvudmannen inte äger. Hur detta går till är inte alltid så självklart då det finns många aspekter som påverkar valet av rättighetstyp.**

De vanligaste rättighetstyperna för allmänna va-ledningar är ledningsrätt, avtals servitut och nyttjanderätt. Ledningsrätt beslutas genom en lantmäteriförrättning medan avtals servitut och nyttjanderätt upprättas genom avtal med fastighetsägaren. Ledningsrätt och avtals servitut kan upplåtas för all framtid, medan nyttjanderätt har en tidsbegränsning på 50 år utanför och 25 år inom detaljplan.

När nya va-ledningar ska dras fram behöver de ofta läggas i mark som va-huvudmannen inte äger. Då behövs en rättighet för att ha ledningen under marken. För befintliga ledningar, som anlades förr i tiden, var det inte ovanligt att muntliga avtal upprättades. När en sådan ledning ska underhållas kan det vara svårt att bevisa att en rättighet finns. Därför behöver även dessa ledningar ha en rättighet som står sig idag.

Det finns ett behov av tydlighet kring hur rättighetsarbetet ser ut för olika va-huvudmän och varför det ser ut som det gör idag. Det behövs även ett klagande kring vilken rättighetstyp som lämpar sig i olika situationer för va-ledningar.

I examensarbetet *“Rätt att leda - en kvalitativ studie hur säkrandet av rättigheter sker för allmänna va-ledningar”* framkommer det att de viktigaste aspekterna som påverkar valet av rättighetstyp är:

- projektets tidshorisont
- fastighetsinnehav
- ledningens klass

- kommunikation med fastighetsägare
- berörda fastigheter/marksamfälligheter
- planförhållande

Genom intervjuer med representanter för olika va-huvudmän kan det konstateras att ledningsrätt och avtals servitut är mer vanligt förekommande än nyttjanderätter. Ledningsrätter väljs bland annat när det är många berörda fastighetsägare eller om en frivillig överenskommelse inte kan träffas. Avtals servitut väljs istället när fastighetsägaren är lätt att komma överens med eller om ärendets framförhållning är kort. Anledningen till varför nyttjanderätter inte används i samma utsträckning är på grund av tidsbegränsningen som gör rättighetstypen mer lämplig för tillfälliga ledningar.

Något som är överraskande är att få ha fått igenom sekretess för en ledningsrätt. Det har visat sig att det är svårt att veta vad som krävs och att uppfylla Lantmäteriets krav. Detta kan i vissa fall innebära en säkerhetsrisk eftersom ledningsrätter synliggörs i fastighetsregistrets kartdel, till skillnad från avtals servitut och nyttjanderätter.

För att förbättra rättighetsarbetet är det viktigt att skapa sig en förståelse för fastighetsägaren och den markanvändning som bedrivs. Dessutom bör man hålla utbildningsinsatser för varandra inom organisationen och lära sig mer inom andra delar. En inventering av rättigheter för de största och mest känsliga ledningarna bör också göras.

*Reem Al-Daghestani & Evelina Brorsson, Lunds Tekniska Högskola, 2024*

*En handbok har tagit fram som kan fungera som stöd till rättighetsarbetet. Den finns tillgänglig som bilaga i examensarbetet “Rätt att leda - en kvalitativ studie hur säkrandet av rättigheter sker för allmänna va-ledningar”.*