



## Fastighetsägarnas ansvar i TV-samfälligheten.

### 1. Inledning

Detta dokument avser att på ett sammanhållet sätt belysa respektive enskild fastighetsägares ansvar för TV-samfällighetens kablage och utrustning visavi det kollektiva ansvar för samfälligheten, som styrelsen och föreningsmötena har.

Dokumentet är en sammanställning av dels styrelsens beslut och skrivelse i mars 2013 rörande kablaget, allt baserat på ett beslut på föreningsstämman 2013, dels föreningsstämmans beslut 2009 om ansvarsförhållandena beträffande utrustning. Dokumentets innehåll är uppdaterat med hänsyn till senare tiders teknikutveckling.

Ett separat dokument är upprättat om hur fastighetsägare bör agera avseende samfälligheten vid försäljning av fastighet.

### 2. Ansvarsförhållandena betr. kablaget

#### 2.1 Bakgrund

Vid införandet av det nya fibernätet hösten/vintern 2009 gjordes omfattande grävningsarbeten och nedläggning av kabel dels på kommunal mark, dels på respektive fastighetsägares mark och dels på mark som formellt är kommunal, men som de facto kommit att uppfattas som enskild eller möjligen som samfällighetsmark

#### 2.2 Kabeldragningstekniken

Från Telias för samfälligheten gemensamma teknikskåp (det större vitbeiga skåpet beläget vid Prästängarnas sydvästra hörn mittemot den norra delen av fotbollsanläggningen) har Telia (egentligen dess dotterbolag Skanova) dragit kabelslangar till ett antal s.k. kopplingskåp (mindre gråvita skåp) belägna runt om i vårt område. Från varje sådant skåp går en för varje fastighet unik kabelslang till resp. fastighet. Givetvis ligger varje sådan slang i gemensamt grävschakt för samtliga fastigheter hörande till resp. kopplingskåp innan resp. slang viker av in till resp. fastighet. Varje fastighetsägare har – inom vissa ramar – fått besluta om var på tomten och till vilket rum denna kabelslang skulle dras.

Kabelslangarna har grävts ner till c:a 30-40 cm:s djup och har – innan överfyllning med jord skett – övertäckts med orange/grön färgade plastremor/spårband. Detta gäller såväl slang till kopplingskåpen som från kopplingskåpen till resp. fastighet. Kabelslangarna är av ytterst tåligt plastmaterial och det är mycket svårt att göra åverkan på dem vid grävning eller dylika arbeten, vilket givetvis dock inte innebär att det är omöjligt att skada dem – och därmed de inneliggande fibertrådarna - vid oförsiktig användning av tyngre borr-, bilnings-, eller grävmaskiner.

Enligt Telia är det inga problem att plantera träd eller buskar i närheten av eller t.o.m. över slangarna. Till skillnad från vad som gäller cementbaserade kabeltrummor och liknande kan inte växternas rotsystem växa igenom slangarna,

Själva fibertrådarna har senare tillförts systemet genom s.k. inblåsning eller förläggning i nämnda kabelslangar (slangarna går till insidan av fastigheterna genom borrade hål genom fastigheternas socklar eller motsv.) och anslutits till fiberkonvertern på insidan av fastigheterna (se nedan samt samfällighetens broschyr om ingående enheter i nätverksinstallationen). Fibertrådarna ligger således ytterst väl skyddade för yttre påverkan på fastigheternas utsida.

### **2.3 Kablarnas förläggning**

All kabel från Telias teknikskåp till kopplingsskåpen ligger helt på kommunal tomtmark, där risken för oavsiktlig åverkan från fastighetsägarnas sida måste betraktas som obefintlig. Från kopplingsskåpen till fastigheterna ligger kablarna på i princip två sätt:

- På kommunal tomtmark (fram till resp. tomtgräns):
  - Hela Olof Skötkonungs väg
  - Axgatans jämna nr
  - Gärdesgatans udda nr
  - Hela mellersta och övre Skyttegatan
  - Nedre Skyttegatans udda nr
  - Vallgatans udda nr
- På formellt kommunal, men som de facto kommit att uppfattas som enskild eller möjligen som samfällighetsmark, dvs. i de smala gångarna mellan fastigheterna på:
  - Axgatans udda nr
  - Hela Dikesgatan
  - Gärdesgatans jämna nr
  - Nedre Skyttegatans jämna nr
  - Hela Källgatan, Liegatan, Ploggatan, Skördegatan o Slåttergatan
  - Vallgatans jämna nr.

Styrelsen bedömer att risken för oavsiktlig åverkan från fastighetsägarnas sida främst gäller den sistnämnda varianten av kabelförläggning. Genom att kommunen numera – oavsett sitt formella juridiska ansvar - ur skötselsynpunkt betraktar gångarna mellan husen som ett slags fastighetsmark, har och vill en del fastighetsägare markera en ny tomtgräns med häckar eller staket. Vid fr.a. nedslagning av färdiga stolpskor med spetsig metallspets kan i olyckliga fall kabelslangarna skadas, vilket kan medföra att också de ineliggande fibertrådarna skadas.

För kabel på all kommunal tomtmark ansvarar kommunen gentemot samfälligheten för att inga skador uppstår, t.ex. vid kommunens grävning för elledningar, avlopp eller vid väg-förbättringar. Samfällighetens styrelse brukar så fort sådana aktiviteter planeras eller senast vid igångsättning genom kontakter med kommunens byggnadskontor försäkra sig om att kommunens entreprenörer är medvetna om samfällighetens kabelförläggning.

### **2.4 Fastighetsägarnas ansvar för kablarna**

Varje fastighetsägare är ansvarig för att ingen åverkan på kablagen sker:

- Inom egen tomtgräns
  - Åverkan drabbar dock bara fastighetsägaren själv
- På kabel förlagd mittemellan husen på formellt kommunal mark (se ovan)
  - Åverkan kan drabba både egen och andras fastigheter
- Vid egen grävning eller motsv. på övrig kommunal tomtmark
  - Åverkan kan drabba både egen och andras fastigheter.

Detta ansvar innebär att resp. fastighetsägare vid grävning eller andra åtgärder i mark oavvisligen först måste försäkra sig om att inte samfällighetens kabel kan komma till skada. Detta sker genom att:

- Varje fastighetsägare är skyldig att ta reda på var kabel kan vara förlagd. För nya fastighetsägare innebär detta att man måste fråga den förre fastighetsägaren härom. Det är därför klokt att inför försäljning av fastighet antingen göra en enkel ritning över kabelförläggningen på tomten, inkl. var anslutning till kopplingskåp sker och/eller genom att fysiskt markera förläggningen.
- Stor försiktighet iakttas om grävning eller andra motsv. aktiviteter skall ske i närheten av eller över kabel. Då måste hanteringen ske så att kabeln (eller den orange/alt gröna spårbandet) blir synlig, varigenom åverkan kan undvikas. Det är ytterst olämpligt att slå ner stolpskor eller jordankare (motsv.) utan grävning, genom att gissa var kabeln är förlagd.

### 3. Ägarskap och ansvar för bredbands-/nätverksutrustningen inom resp. fastighet

#### 3.1 Bakgrund

För det gamla nätet gällde att samfällighetens egendom i fastigheterna inkluderade två på vägg fastmonterade TV/Radiouttag. Dessa ingick sålunda i samfällighetens ansvar. Någon lös utrustning tillhörande samfälligheten fanns inte. Med det nya fibernätet har detta förhållande ändrats. Det finns både fast och lös utrustning, som samfälligheten upphandlat av Telia, vilket kräver förtydliganden av ägar- och ansvarsfrågorna enligt följande.

#### 3.2 Fastighetsutrustning för det nya fibernätet

För driften av det nya kabelnätet har i samfällighetens ingående fastigheter följande utrustning installerats eller tillhandahållits:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • 1 st fiberkonverter (s.k mediaomvandlare av märke DirekTronik/Fiber2Home) fastsatt på vägg, och nätadapter samt inkommande fiberkabel | fast utrustning |
| • 1 st WiFi Gateway/Router (Thomson Technicolor) med tillhörande kablar   | lös utrustning  |
| • 2 st digitalboxar Motorola med tillhörande kablar och fjärrkontroller   | lös utrustning  |

Alla ovannämnd utrustning – fast installerad och lös – har samfälligheten upphandlat av och fakturerats från Telia, dvs. det är samfällighetsföreningen som är Telias kund. Utrustningen utgör alltså en del av samfällighetens nätverk, även om utrustningen formellt under bindningstiden tillhör Telia (s.k. kundplacerad utrustning enligt avtalet med Telia). och tillhör inte den enskilde fastighetsägaren (som däremot är delägare och medlem av samfälligheten).

Vid försäljning av fastighet skall samtliga dessa utrustningsenheter överlämnas till den nye ägaren (liksom stadgar, detta dokument, utrustningsbroschyren, mm; se dokumentet ”Att tänka på vid försäljning”).

### **3.3 Ansvar för drift och underhåll av samfällighetens utrustning**

Det är varje fastighetsägares ansvar:

- att placera och sköta aktivt använd utrustning på korrekt sätt i enlighet med de manualer/instruktioner, som bifogats respektive utrustning
- att förvara oanvänd utrustning på motsvarande sätt
- att anmäla fel på utrustningen direkt till Telias kundtjänst enligt särskilda anvisningar, som Telia utfärdat och som bifogats utrustningen
- att ekonomiskt ansvara för sådant fel på utrustning, vilket fel orsakats av fastighetsägarens slarv eller försummelse vid skötsel och/eller förvaring

Det är samfällighetens formella, men Telias reella ansvar (enligt avtal mellan samfälligheten och Telia):

- att sköta tjänsterna i nätet
- att stå för support avseende utrustning och tjänster
- att utan kompensation från samfälligheten eller fastighetsägaren under nuvarande bindningstid (fram till 2018-12-11) byta tekniskt felaktig utrustning (dock ej de s.k. nätadaptorna)

Det är samfällighetens – dvs. styrelsens - formella och reella ansvar:

- att löpande följa upp att fastighetsägare och Telia följer dessa anvisningar och gällande avtal
- att bistå fastighetsägare vid ev. tvister med Telia om tjänster och utrustning

### **3.4 Utrustning för av fastighetsägaren av Telia beställda tilläggstjänster**

För sådan utrustning, som fastighetsägaren i vissa fall erhållit som följd av tilläggsbeställning av tjänster hos Telia gäller att ägarskap och ansvar regleras av avtalet mellan Telia och den enskilde fastighetsägaren för den beställda tjänsten. Det är i dessa fall fastighetsägaren och inte samfälligheten, som är Telias kund, oaktat att samfällighetens nät och utrustning också används för sådan tilläggstjänst. Samfällighetens ansvar är därvid begränsat till vad som gäller enligt punkt 3.3 ovan för de delar av samfällighetens nät och utrustning, som också används för de beställda tilläggstjänsterna.

## **4. Avslutning**

Styrelsen hoppas att detta dokument:

- Kan tjäna som informationskälla om ansvarsförhållandena avseende samfällighetens kablage och utrustning och därmed öka alla medlemmars kunskap härom
- Visar var gränserna går mellan samfällighetens kollektiva ansvar och respektive enskild fastighetsägares ansvar. Härigenom räknar vi med förståelse för när enskild fastighetsägare av styrelsen hålls ekonomiskt ansvarig för vidtagna åtgärder.

Sigtuna i oktober 2016

**Styrelsen**