

**Fastställd av Svensk Energis Markgrupp 2014-08-27,  
att tillämpas senast fr o m 2014-11-15**

## **POLICY – MARKÅTKOMST**

### **Historik**

I mars 2001 förnyades det ramavtal Lantbrukarnas Riksförbund (LRF) och Svensk Energi haft för lokalnät sedan 1996 och för överföringsledningar sedan 1991. Båda avtalen sades emellertid upp av LRF 2006. Svensk Energi har sedan dess rekommenderat sina medlemmar att ensidigt fortsätta att använda sig av avtalen i oförändrad form.

Då flera år har förlupit sedan avtalen sades upp finns det nu en önskan ifrån Svensk Energis medlemmar att förnya riktlinjerna för hur man ska förhålla sig till berörda fastighetsägare som Svensk Energi saknar annan överenskommelse med. Med anledning av detta har Svensk Energi tagit fram denna policy.

### **1. Syfte**

Denna policy syftar till att reglera frågor rörande framdragande och bibehållande av ledningar för överföring och distribution av elektricitet.

Policyn syftar också till att säkerställa hur fastighetsägare som påverkas av ledningsutbyggnad ska behandlas. Detta oavsett spänningsnivå, tekniskt utförande eller geografisk lokalisering.

### **2. Samråd**

Vid anläggande och underhåll av ledningar ska berörda fastighetsägare i så god tid som möjligt underrättas om åtgärder på aktuella fastigheter.

Fastighetsägarens lokalkännedom och önskan om sträckningsval ska beaktas om det är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt samt genomförbart med hänsyn till andra allmänna intressen. Som utgångspunkt ska eftersträvas att minimera intrång genom exempelvis förläggning i anslutning till fastighetsgränser, vägar och dylikt.

Även icke direkt berörd fastighetsägares lokalkännedom bör tillvaratas vid val av sätt att ta sig till utbyggnadsplats etc.

### **3. Markupplåtelseavtal och Allmänna avtalsvillkor**

Markupplåtelseavtal ska i möjligaste mån tecknas med berörda fastighetsägare. Svensk Energis avtalsmallar utgör **bilaga 1** till denna policy. Beroende på typ av ledning och markanvändning används tillämplig mall.

Markupplåtelseavtalen kan ligga till grund för ansökan om ledningsrättsförrättning. Om ledningsägaren avser att söka ledningsrätt ska ändå eftersträvas att teckna markupplåtelseavtal före det att ledningsrätt söks. För att skydda upplåtna rättigheter kan markupplåtelseavtalen skrivas in även om ledningsrätt kommer att sökas. Svensk Energis förslag till beslutstext vid ledningsrättsförrättning utgör **bilaga 2** till denna policy.

I enlighet med tillämpade Allmänna avtalsvillkor (NÄT 2012 K och NÄT 2012 N) för anslutning av elektriska anläggningar till elnät och överföring av el till sådana anläggningar äger nätägaren rätt att på kunds fastighet uppföra och bibehålla låg- och högspänningsledningar för leveranser till såväl kunden som andra elanvändare.

## 4. Ersättning

### Bakgrund

Den rättsliga grunden för den ersättning som ska utgå i samband med utförandet av en ledning jämte tillhörande anordningar finns i Expropriationslagens ersättningsregler, som enkelt uttryckt anger att ersättning ska utgå för fastighetens minskade marknadsvärde (intrångsersättning), samt för övrig skada. Övrig skada är skada på fastighetsägarens ekonomi på grund av upplåtelsen, utöver minskat marknadsvärde. På det minskade marknadsvärdet ska ett påslag med 25 procent göras. På övrig skada görs inget påslag.

Företagsskada är en typ av skada som minskar berörd fastighets marknadsvärde och som inte förorsakas av något av markupplåtelsen föranlett intrång utan av ledningens förekomst i sig (såsom exempelvis icke allmänvanliga utsiktsstörningar). I de fåtal fall ersättning ska utgå för s.k. företagsskada görs inget påslag med 25 procent på denna del av intrångsersättningen.

Det är viktigt för branschens trovärdighet att varje fastighetsägare ur ersättningssynpunkt behandlas likvärdigt. Det innebär att varje för ersättningen relevant omständighet ska prövas enligt expropriationslagens ersättningsregler. De nedan rekommenderade normerna och schablonerna har som syfte att uppfylla expropriationslagens ersättningsregler.

Det kan vid intrång även uppkomma skador som inte regleras i expropriationslagen. Det kan röra sig om skador som uppkommer i samband med eller till följd av anläggningsarbetena, exempelvis gröd- och körskador. Sådana skador ersätts särskilt. Något påslag med 25 procent görs inte på ersättning för sådana skador.

Kan överenskommelse om ersättning inte träffas kan tvisten avgöras vid ledningsförrättning, om sådan pågår, eller av domstol.

### 4.1 Skogsmark

2009 års skogsnorm är det hjälpmedel som används för beräkning av ersättning vid intrång i skogsmark. Den är framtagen av Lantmäteriet (LM). Information om tillämpning av skogsnormen finns på LM:s hemsida.

På följande delposter, vilka utgör intrångsersättning, ska göras ett påslag med 25 procent

- *Markvärde*
- *Förtidig avverkning*
- *Storm- och torkskador*
- *Kantträd vid anläggandet*

På följande delposter, vilka inte utgör intrångsersättning, ska inte göras något påslag med 25 procent

- *Kantträd vid underhåll*, enligt praxis utgår ersättning för belastningen som sådan vid upplåtelsen medan den faktiska skadan (kantträd) ersätts först när den uppstår. Det är en ren skadeersättning som inte har med marknadsvärde minskning att göra.
- *Fördyrad avverkning*

### Virke

Normalt innefattar rätten att fälla träden inte rätten att tillgodogöra sig värdet av träden. De fällda träden förblir fastighetsägarens egendom. I de fall ledningsägaren kommer överens med fastighetsägaren om att köpa träden ska göras ett påslag med 25 procent på trädens värde. I de fall fastighetsägaren

behåller träden ska ersättning utgå med 25 procent av trädens värde. I båda fallen utgör ersättningen med 25 % intrångsersättning.

Notera att det vid intrång i skogsmark även kan uppkomma skador som skogsnormerna inte hanterar. Det kan röra sig om skador som uppkommer i samband med eller till följd av anläggningsarbetena, exempelvis körskador. Sådana skador ersätts särskilt. Något påslag med 25 procent görs inte på ersättning för sådana skador.

## 4.2 Jordbruksmark

För beräkning av ersättning för intrång av luftledning (stolpar och stag) i åker och betesmark används 1974 års åkernorm.

För tillämpning av åkernormens s.k. huvudregel har upprättats tabeller. Dessa finns tillgängliga på Svensk Energis hemsida. Tabellvärdena ska uppräknas med aktuellt konsumentprisindex (KPI).

För hinder i åkermark som med någon del står inom vändteg, här definierad som 3 - 15 m från fältkant, ska ersättning utgå enligt huvudregeln.

För hinder i åkermark som är beläget inom 0-3 m från åkerkant (hinder i fältkant) och längre in i åker än 15 m (fristående hinder) ska ersättning utgå med procentandelar av vad huvudregeln ger, se tabell nedan.

Produktionsområde	Åkermark Avstånd till fältkant					Betesmark	Impediment
	0 - 1 m	1 - 2 m	2 - 3 m	3 - 15 m	> 15 m		
Götalands södra slättbygder (Gss)	25 %	35 %	45 %	100 %	100 %	15 %	Hindrets bredd alltid en meter
							10 %
Götalands mellanbygder (Gmb)	20 %	25 %	30 %	100 %	100 %	15 %	10 %
Götalands norra slättbygder (Gns)	20 %	25 %	30 %	100 %	100 %	15 %	10 %
Götalands skogsbygder (Gsk)	20 %	25 %	30 %	100 %	100 %	15 %	10 %
Svealands slättbygder (Ss)	20 %	25 %	30 %	100 %	100 %	15 %	10 %
Mellersta Sveriges skogsbygder (Ssk)	15 %	20 %	25 %	100 %	70 %	15 %	10 %
Nedre Norrland (Nn)	15 %	20 %	25 %	100 %	50 %	15 %	10 %
Övre Norrland (Nö)	15 %	20 %	25 %	100 %	50 %	15 %	10 %

På ersättning beräknad med tillämpning av 1974 års åkernorm ska ett påslag med 25 procent göras endast på 66 procent av ersättningsbeloppet, vilket

anses utgöra intrångsersättning, medan resterande 34 procent anses utgöra ersättning för övrig skada.

När elledning förläggs som jordkabel i jordbruksmark (åkermark, betesmark och impediment, dock inte skogsimpediment) ersätts intrånget med ett visst belopp per löpmeter schakt. Beloppet uppgår år 2014 till 3,79 kr (4,74 kr inkl. 25 % påslag) och omräknas varje kalenderår med föregående års oktober månads KPI, grundbeloppet är 3,10 kr med KPI oktober 1995 (256,9) som bas.

Notera att det vid intrång i jordbruksmark även kan uppkomma skador som de olika normerna eller schablonerna inte hanterar. Det kan röra sig om skador som uppkommer i samband med eller till följd av anläggningsarbetena, exempelvis gröd- och körskador. Sådana skador ersätts särskilt. Något påslag med 25 procent görs inte på ersättning för sådana skador.

Är arrende upplåtet i mark som tas i anspråk ska arrendatorn ersättas för sin del av totalskadan, exempelvis ersättning för skada i växande gröda. Ersättningen till arrendatorn utgör inte intrångsersättning. På ersättningen ska inte göras något påslag med 25 procent.

### 4.3 Trafikleder

#### Enskild väg

Ersättning till väghållaren för förläggning av jordkabel i enskild väg beräknas med hjälp av avtalet träffat med Riksförbundet Enskilda Vägar (REV-avtalet), som är tillgängligt på Svensk Energis hemsida.

Separat markupplåtelseavtal ska tecknas med underliggande fastighet. Förläggs jordkabeln inom vägområdet ska fastighetsägaren ersättas enligt punkt 5 andra stycket. För jordkabel som förläggs inom vägområde i skogsmark ska istället ersättning utgå för en 2 meter bred skogsgata från jordkabeln räknat, värderad enligt 2009 års skogsnorm. Om mer än två meter tas i anspråk vid anläggandet ska det faktiska området ersättas.

#### Allmän väg

Ersättning till väghållaren för förläggning av jordkabel inom vägområdet beräknas med hjälp av ABEL-07, som är ett avtal mellan Svensk Energi och Trafikverket (f.d Vägverket). Avtalet med bilagor är tillgängligt via Svensk Energis hemsida. Inom allmänna vägar kan markupplåtelseavtal tecknas. Om sådant avtal tecknas ska fastighetsägaren ersättas enligt punkt 5 andra stycket.

#### Järnväg

Ersättning till Trafikverket för framdragande av ledning inom Trafikverkets fastigheter och/eller vid korsning med järnvägsanläggning beräknas enligt de mallar för avtal för markupplåtelse som Svensk Energi har träffat överenskommelse med Trafikverket om. Mallarna används vid framdragande av ledning inom Trafikverkets fastigheter och/eller vid korsning med järnvägsanläggning. Överenskommelsen mellan Svensk Energi och Trafikverket samt avtalsmallarna finns tillgängliga via Svensk Energis hemsida.

### 4.4 Tomtmark

För intrångsersättning inom tomtmark finns inga normer. Särskild värdering måste därför alltid göras med beaktande av de specifika förhållanden som föreligger i det enskilda fallet. För fastighetsägarens egen nätanslutning utgår ingen ersättning för minskat marknadsvärde, dock utgår ersättning för tillfällig skada om sådan inte är obetydlig.

#### 4.5 Stationer och kabelskåp

Ersättning för intrång av stationer och kabelskåp utgår med schablonbelopp enligt nedanstående tabell. Med nätstation avses i normalfallet mindre kiosk om cirka 2 x 2 meter. Ersättningarna nedan avseende nätstation innefattar rätten att disponera erforderligt område om cirka 6 x 6 meter.

TYP	Kabelskåp	Nätstation	Kommentar
Skogsmark	500	2200	
Åkermark	1500	4300	eller enligt åker-normen om detta ger högre ersättning, se punkt 4.2
Betesmark	1100	2200	eller enligt åker-normen om detta ger högre ersättning, se punkt 4.2
Impediment	700	2200	

*På de schabloniserade ersättningsbeloppen ovan, vilka utgör intrångsersättning, ska ett påslag med 25 procent göras. Ovanstående belopp avser 2014 och omräknas varje kalenderår med förgående års oktober månads KPI. Vid framtida omräkning ska beloppen ovan utgöra grundbelopp med KPI oktober 2013 (314,40) som bas och avrundas till närmaste helt hundratal kronor*

#### 4.6 Avräkning

Om ledningsägaren vid nyanläggning samtidigt raserar befintlig ledning, kan värdet av det minskade intrånget avräknas mot det nya intrånget när ersättning bestäms.

Som krav för sådan avräkning gäller att samband föreligger ifråga om tid och funktion, att avräkningen bara avser intrångsersättning och att den sker fastighetsvis. Vid avräkning av intrång i skogsmark får ledningsägaren tillgodoräkna sig enbart halva markvärdet av den återlämnade skogsgatan.

### 5. Särskild ersättning vid överenskommelse

Fastighetsägare som träffar överenskommelse med ledningsägare om intrångsersättning är berättigad att dessutom erhålla en särskild ersättning motsvarande 20 % av intrångsersättningen (inklusive påslag med 25 %), dock högst 20 % av det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Denna särskilda ersättning utgår inte på ersättning för trädens värde.

Om intrångsersättningen jämte särskild ersättning enligt första stycket understiger 3 % av det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring ska som minsta ersättning utgå ett belopp motsvarande 3 % av prisbasbeloppet vid den tidpunkt ersättningserbudandet lämnas.

### 6. Flyttning av ledning

Efter begäran därom från fastighetsägaren ska ledningsägaren flytta eller ändra en ledning om det uppkommer behov av det på en fastighet, om en alternativ lokalisering är möjlig och om det inte föreligger uppenbara skäl för ledningsägaren att motsätta sig en sådan flyttning. Fastighetsägaren eller den exploatör fastighetsägaren avtalat med svarar för den kostnad en sådan flyttning medför. Fastighetsägaren svarar också för att ledningsägaren erhåller

markupplåtelse för ledningens nya sträckning utan kostnad för ledningsägaren. Ledningsägaren ska eftersträva att hålla kostnaderna för flyttningen på en så låg nivå som möjligt.

## 7. Särskilda regler för tomtmark

I de bilagda markupplåtelseavtalen finns en föreskrift om att ledningsägaren under vissa förutsättningar ska anvisa eller vidta skyddsåtgärder utan kostnad för fastighetsägaren när denne ska vidta åtgärder som kan medföra fara för ledningen eller som kan medföra att ledningen kan vålla skada på person eller egendom. Ledningsägaren ska då även svara för de merkostnader som uppkommer till följd av de anvisade skyddsåtgärderna. Detta åtagande från ledningsägarens sida gäller enbart för ledningar som är belägna på eller i mark för jord- eller skogsbruksändamål. I sådan mark är behovet av skyddsåtgärder relativt överblickbart.

Åtagandet gäller däremot inte inom tomtmark, varken inom eller utom tätort. I tomtmark är det mycket svårt att överblicka vilka förändringsåtgärder som vidtas av fastighetsägaren som kan rymmas inom ramen för oförändrad markanvändning. Det har därför ansetts olämpligt att åtagandet generellt ska gälla inom sådan mark. Om annat sedan tidigare är överenskommet ska det gälla.

## 8. Ombud

Frågan om rätt till ombudskostnader finns reglerad i lag endast beträffande vissa särskilda rättsliga förfaranden. I expropriationslagen anges att den som utsätts för expropriation ska ha rätt till ombud på motpartens bekostnad. Anledningen till detta är att det anses rimligt att den som utsätts för ett expropriativt ingrepp ska ha möjlighet till sakkunnig hjälp så att balans ska kunna uppnås mellan parterna i processen. Denna rätt gäller i första instans, dvs. mark- och miljödomstolen.

Vid bildande av ledningsrätt, som kan anses som en expropriationsliknande åtgärd, regleras frågan om ombudskostnader enligt följande. Vid förrättnings genomförande har lantmäterimyndigheten en skyldighet att opartiskt bevaka alla berördas intressen. Mot denna bakgrund anses inte sakägarna ha något behov av ombud och följaktligen har inte fastighetsägarna heller någon rätt till ombud på ledningsägarens bekostnad. I 29 § ledningsrättslagen regleras frågan om ombudskostnader vid ett överklagande av ledningsförrättningen. Av reglerna följer att den upplåtande fastighetsägaren har rätt till ombudskostnader vid överprövning av ledningsförrättningen i Mark- och miljödomstolen oavsett utgången av målet. Vid överklagande ytterligare en instans, d.v.s. till Mark- och miljööverdomstolen gäller följande. Om ledningsägaren överklagat svarar denne för både sina egna och fastighetsägarens kostnader oavsett utgången i målet. Om fastighetsägaren överklagat står ledningsägaren alltid för sina egna kostnader med undantag för det fall då det måste ha varit uppenbart för fastighetsägaren att talan väcktes utan skälig grund. I sådant fall får domstolen förplikta fastighetsägaren att ersätta ledningsägaren för dennes kostnader. Om fastighetsägaren överklagat och vinner målet ska ledningsägaren ersätta fastighetsägarens kostnader. Om fastighetsägaren däremot förlorar målet får han bära sina egna kostnader. I Högsta domstolen gäller samma regler som i Mark- och miljööverdomstolen.

Några andra regler om ombudskostnader i samband med markupplåtelser för ledningar finns inte. Vid ett frivilligt tecknande av markupplåtelseavtal finns således inga regler om rätt till ombudskostnader. Om någon fastighetsägare känner sig vilja ha hjälp av särskilt sakkunnig så går detta naturligtvis bra, men det får i så fall ske på fastighetsägarens egen bekostnad.

Mot bakgrund av de regler som gäller i samband med ledningsrätt förekommer det att ledningsägare väljer att tillämpa principen att fastighetsägaren kan få ersättning för ombud för viss granskning och för biträde vid förhandlingar i samband med att markupplåtelse för ny ledning sker, d.v.s. inför tecknande av markupplåtelseavtal, samt vid förhandling om ersättning för markupplåtelsen. Dessa principer kan också tillämpas vid en ledningsförrättning redan på lantmäteristadiet. Att ledningsägaren står för ombudskostnader i dessa situationer är ett helt frivilligt åtagande från ledningsägaren och inte styrt av någon lagreglering.

Om ledningsägaren, utan att skyldighet föreligger, åtar sig att svara för fastighetsägarens ombudskostnader rekommenderar Svensk Energi att följande beaktas.

- Ombudet måste ha erforderlig kompetens.
- Ombudet ska i förväg ha underrättat ledningsägaren om sin medverkan och blivit godkänd av ledningsägaren.
- Ombudet ska ha ett konstruktivt syfte och således verka för att överenskommelse kan träffas.
- Ombudets arbetsinsats ska vara på en rimlig nivå. I enklare fall ska ärendet avgöras i första hand genom telefonöverläggning.
- Ombudet ska planera sina åtgärder så att endast nödvändiga och skäliga kostnader uppkommer.
- Ledningsägaren bör förbehålla sig rätten att i efterhand bedöma begärda kostnaders skälighet.

## 9. Rekommendation

Svensk Energis medlemmar rekommenderas att följa denna policy.

Stockholm 2014-10-17



Kjell Jansson

Verkställande direktör