

**Fastställd av Energiföretagen Sveriges Markgrupp  
2019-10-24, att tillämpas fr o m 2020-01-01**

## **POLICY – MARKÅTKOMST**

### **Historik**

Energiföretagen Sveriges Policy – Markåtkomst antogs första gången hösten 2014 av dåvarande Svensk Energi. Då lång tid har gått sedan policyn först antogs finns nu ett behov av att den förnyas och kompletteras. Med anledning av detta har Energiföretagen Sverige tagit fram detta förnyade policydokument.

### **1. Syfte**

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

Policyn innehåller riktlinjer för hur medlemmar i Energiföretagen Sverige ska förhålla sig till och behandla berörda fastighetsägare i samband med framdragande och bibehållande av elledningar. Detta oavsett spänningsnivå, tekniskt utförande eller geografisk lokalisering.

Rekommendationerna i policyn gäller inte om Energiföretagen Sverige har träffat överenskommelse med särskild markägarkategori om att annat ska gälla.

### **2. Samråd**

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

Som utgångspunkt ska eftersträvas att minimera intrång genom exempelvis förläggning av ledningar i anslutning till fastighetsgränser, vägar och annan infrastruktur. Anläggande av ledningar i tomtmark ska om möjligt undvikas.

Fastighetsägarens och eventuell nyttjanderättshavares lokalkännedom och önskan om sträckningsval ska beaktas om det är tekniskt möjligt, ekonomiskt rimligt samt genomförbart med hänsyn till andra allmänna intressen.

### **3. Markupplåtelse**

Markupplåtelseavtal ska i möjligaste mån tecknas med berörda fastighetsägare. Energiföretagen Sverige har utarbetat avtalsmallar som rekommenderas att användas. Beroende på typ av ledning och markanvändning används tillämplig mall. Dessa finns tillgängliga på Energiföretagen Sveriges hemsida. Vid sambyggnad/samförläggning med annan ledningsägare ska samtliga ledningsägare säkerställa sin egen markåtkomst.

Markupplåtelseavtalen kan ligga till grund för ansökan om ledningsrättsför rättning. 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. Energiföretagen Sverige har utarbetat förslag till

beslutstext vid ledningsrättsförrättningar som rekommenderas att användas. Dessa finns tillgängliga på Energiföretagen Sveriges hemsida.

I enlighet med tillämpade Allmänna avtalsvillkor NÄT 2012 K (rev 2), NÄT 2012 N (rev) och NÄT 2012 H (rev) för anslutning av elektriska anläggningar till elnät och överföring av el till sådana anläggningar äger nätägaren rätt att på kunds fastighet uppföra och bibehålla elledningar och anläggningar 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.

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. Energiföretagen Sverige har utarbetat en mall för värderingsprotokoll som rekommenderas att användas. Denna finns tillgänglig på Energiföretagen Sveriges hemsida.

När fastighetsägare och ledningsägare träffar överenskommelse om intrångsersättning utgår dessutom särskild ersättning enligt punkt 5.

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 anläggningsarbeten, exempelvis gröd- och körskadador. 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 genom ledningsrättsförrättning om sådan inte redan avslutats och vunnit laga kraft. Om ersättningsfrågan gäller fråga som inte kan avgöras vid ledningsrättsförrättning kan tvisten avgöras av domstol.

I det följande lämnas rekommendationer för intrångsvärdering i skogsmark, jordbruksmark, tomtmark, s.k. övrig mark utanför detaljplan (d.v.s. mark som varken är skogsmark, jordbruksmark eller tomtmark) samt enskilt vattenområde.

### 4.1 Skogsmark

#### 4.1.1 Ledning

Lantmäteriets vid var tid gällande skogsnorm är den metod som används för beräkning av ersättning vid intrång av ledning (luftledning och markkabel) i skogsmark. Information om tillämpning av skogsnormen finns på Lantmäteriets hemsida.

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

- *Kanträd vid underhåll*, enligt praxis utgår ersättning för rätten att fälla träd utanför engångsersatt skogsgata redan vid upplåtelsen medan den faktiska skadan (kanträd) ersätts först när den uppstår. Det är en ren skadeersättning som inte har med marknadsvärdeminskning 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 procent intrångsersättning.

#### 4.1.2 Nätstation och kabelskåp

Ersättning för intrång av nätstation och kabelskåp i skogsmark utgår med schablonbelopp enligt punkt 4.6.

#### 4.1.3 Övrigt

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

### 4.2 Jordbruksmark

#### 4.2.1 Luftledning, nätstation och kabelskåp

För beräkning av ersättning för intrång av luftledning (stolpar och stag), nätstation och kabelskåp i åkermark och betesmark används 1974 års åkernorm.

Ersättning för intrång av nätstation och kabelskåp i impediment i jordbruksmark utgår med schablonbelopp enligt punkt 4.6.

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

Beroende på hindrets placering i åkermark ska ersättning utgå med olika procentandelar av tabellvärdena. Likaså utgår ersättning för hinder i betesmark och impediment med procentandelar av tabellvärdena. Procentandelarna finns tillgängliga på Energiföretagen Sveriges hemsida.

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.

Vid intrång av luftledning där fastigheten endast berörs av linorna i luften och inte av stolpar eller stag utgår grundersättning enligt punkt 5. Samma sak gäller där fastigheten är intilliggande och endast berörs av belastningar kopplade till ledningen.

#### 4.2.2 Markkabel

När elledning förläggs som markkabel i jordbruksmark (åkermark, betesmark och impediment i jordbruksmark) ersätts intrånget med ett schablonbelopp per löpmeter schakt. Antalet kablar i schaktet påverkar inte ersättningen. Förläggning av ny ledning i samma sträckning vid senare tillfälle ersätts som ett nytt intrång med ett nytt schablonbelopp. Beloppet uppgår år 2019 till 4,00 kr och avser en schaktbredd upp till en meter. För varje påbörjad ytterligare meter i schaktbredd ökas ersättningen med 25 procent av schablonbeloppet.

Beloppet omräknas varje kalenderår med föregående års oktober månads KPI, basmånad är oktober månad 2018 med KPI 330,72.

Ersättningen ovan utgör enbart intrångsersättning. På ersättningen ska göras ett påslag med 25 procent. Bakom nivån till ersättningen bör särskilt nämnas att

- i normalfallet utgår även ersättning för gröd- och körskador (se punkt 4.2.3)
- en markkabel ska förläggas så att den inte utgör något hinder vid normalt brukande av jordbruksmark
- i de fall fastighetsägaren vill utföra en åtgärd inom ramen för oförändrad markanvändning som kan innebära fara för ledningen, exempelvis täckdikning, ska ledningsägaren anvisa eller utföra nödvändiga skyddsåtgärder samt normalt svara för de merkostnader som uppkommer till följd av de anvisade skyddsåtgärderna

#### 4.2.3 Övrigt

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 anläggningsarbeten, exempelvis gröd- och körskador. Sådana skador ersätts särskilt. Något påslag med 25 procent görs inte på ersättning för sådana skador.

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

#### 4.3 Tomtmark

För intrång i tomtmark (exempelvis småhus, flerfamiljshus, industri, handel, kontor och skola) finns inga schablonersättningar. Särskild värdering behöver därför alltid göras med beaktande av de specifika förhållanden som föreligger i det enskilda fallet. Denna görs lämpligen genom uppskattning av det så kallade marginalvärdet. För fastighetsägarens egen nätanslutning utgår ingen ersättning för minskat marknadsvärde, dock utgår ersättning för tillfällig skada om sådan inte är obetydlig.

#### 4.4 Övrig mark utanför detaljplan

Med övrig mark avses här mark som varken är skogsmark, jordbruksmark eller tomtmark, exempelvis restmark såsom markremsor i anslutning till jordbruksmark, vägar och tomtmark.

För beräkning av ersättning för intrång av luftledning (stolpar och stag) i övrig mark används 1974 års åkernorm. Beräkningen görs på samma sätt som för intrång i impediment i jordbruksmark.

Ersättning för intrång av stationer och kabelskåp utgår med schablonbelopp enligt punkt 4.6.

När elledning förläggs som markkabel i övrig mark utanför detaljplan ersätts intrånget med schablonbelopp per löpmeter schakt enligt punkt 4.2.2.

#### 4.5 Enskilt vatten

Vid förläggning av kabel i enskilt vattenområde utgår grundersättning enligt punkt 5.

Uppstår skador på fiske eller annat ska dessa ersättas särskilt.

Intrång av sjöfartsskylt värderas på samma sätt som intrång av nätstation.

#### 4.6 Nätstationer och kabelskåp

Ersättning för nätstationer och kabelskåp i åkermark och betesmark beräknas enligt punkt 4.2.1.

Ersättning för intrång av nätstationer och kabelskåp i skogsmark, i impediment i jordbruksmark och i övrig mark utanför detaljplan utgår med schablonbelopp i kronor enligt nedanstående tabell. Ersättningarna nedan avseende nätstation innefattar rätten att disponera det område runt nätstationen som anges nedan.

	Kabelskåp	Nätstationsområde 6 x 6 m	Nätstationsområde 8 x 8 m	Nätstationsområde 10 x 10 m
Skogs- mark*	500	2300	2800	3300
Impedi- ment i jordbruks- mark	500	2700	3000	3300
Övrig mark utanför de- taljplan**	500	2700	3000	3300

\*I skogsmark utgår ersättning för eventuellt fällda träd utöver ovan angivna belopp.

\*\*Övrig mark definieras i punkt 4.4 första stycket.

På de schabloniserade ersättningsbeloppen ovan, vilka utgör intrångsersättning, ska ett påslag med 25 procent göras. Ovanstående belopp avser 2019 och omräknas varje kalenderår med förgående års oktober månads KPI. Vid framtida omräkning ska beloppen ovan utgöra grundbelopp med KPI oktober 2018 (330,72) som bas och avrundas till närmaste helt hundratal kronor.

## 4.7 Trafikleder

### 4.7.1 Enskild väg

Ersättning till väghållaren för förläggning av markkabel i enskild väg beräknas med hjälp av den avtalsmall (REV-avtalet) som Svensk Energi (numera Energiföretagen Sverige) har träffat avtal med Riksförbundet Enskilda Vägar om. Ersättningen utgör inte intrångsersättning varför tillägg med 25 procent inte ska göras. REV-avtalet används vid anläggande och bibehållande av elektrisk ledning i enskild väg. REV-avtalet är tillgängligt på Energiföretagen Sveriges hemsida.

Separat markupplåtelseavtal ska tecknas med underliggande fastighet. Förläggs markkabeln inom vägområdet ska fastighetsägaren ersättas med grundersättning enligt punkt 5. För markkabel som förläggs inom vägområde i skogsmark ska istället ersättning utgå för en 2 meter bred skogsgata från markkabeln räknat. Om mer än två meter tas i anspråk vid anläggandet ska det faktiska området ersättas. Värderingen görs med Lantmäteriets skogsnorm.

### 4.7.2 Allmän väg

Ersättning till väghållaren för förläggning av markkabel inom vägområdet för allmän väg beräknas enligt ABEL-07 i enlighet med avtal mellan Energiföretagen Sverige och Trafikverket. ABEL-07 är ett standardavtal för förläggning av jordkabel inom vägområde för allmän väg och kan nås via Energiföretagen Sveriges hemsida. Med underliggande fastighet kan markupplåtelseavtal tecknas. Om sådant avtal tecknas ska fastighetsägaren ersättas med grundersättning enligt punkt 5.

### 4.7.3 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 Energiföretagen Sverige har träffat överenskommelse med Trafikverket om. Mallarna används vid framdragande av ledning inom Trafikverkets fastigheter och/eller vid korsning med järnvägsanläggning. Överenskommelsen mellan Energiföretagen Sverige och Trafikverket samt avtalsmallarna kan nås via Energiföretagen Sveriges hemsida.

## 4.8 Avräkning

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

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 för varje berörd fastighet erhålla en särskild ersättning motsvarande,

*dels* 5 procent av det vid var tid gällande prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110) (grundersättning),

dels 20 procent av intrångsersättningen (inklusive påslag med 25 procent), dock högst 20 procent av det vid var tid gällande prisbasbeloppet. Denna särskilda ersättning utgår inte på ersättning för trädens värde.

På särskild ersättning vid överenskommelse ska inte göras något påslag med 25 procent.

## 6. Flytt 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 flytt. Fastighetsägaren eller den exploatör fastighetsägaren avtalat med svarar för den kostnad en sådan flytt medför inklusive kostnader till följd av erforderliga tillstånd. Fastighetsägaren svarar också för att ledningsägaren erhåller markupplåtelse för ledningens nya sträckning utan kostnad för ledningsägaren. Ledningsägaren ska eftersträva att hålla kostnaderna för ledningsflytten på en så låg nivå som möjligt.

## 7. Särskilda regler för tomtmark

I de rekommenderade mallarna till markupplåtelseavtal 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

Vid ett frivilligt tecknande av markupplåtelseavtal finns inga regler om rätt till ombudskostnader. Detsamma gäller vid ledningsförrättning hos lantmäterimyndigheten. Om ledningsägaren står för ombudskostnader i dessa situationer är det således 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 Energiföretagen Sverige att följande beaktas.

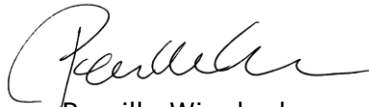
- Ombudet måste ha erforderlig kompetens.
- Ombudet ska i förväg ha underrättat ledningsägaren om sin medverkan och om omfattningen av sin planerade insats samt blivit godkänd av ledningsägaren.
- Ombudet ska ha ett konstruktivt syfte och således verka för att överenskommelse kan träffas.

- Ombudets arbetsinsats ska vara på en rimlig nivå. I enklare fall ska ärendet avgöras i första hand genom överläggning via telefon eller videokonferens.
- 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**

Energiföretagen Sveriges medlemmar rekommenderas att följa denna policy.

Stockholm 2019-12-11



Pernilla Winnhed

Verkställande direktör