

Klimat- och
näringslivsdepartementet

Energienheten
Dustin Siman

kn.remissvar@regeringskansliet.se

Er ref. KN2026/01172

2026-10-01

Remissyttrande över promemorian Ersättning vid upplåtelse av mark i samband med elnätsutbyggnad

Sveriges Jordägareförbund (förbundet) har tagit del av promemorian och har följande att framföra.

Sammanfattande kommentarer

- Förbundet välkomnar regeringens initiativ att inleda en översyn av ersättningen vid upplåtelse av mark i samband med elnätsutbyggnad.
- Förbundet ställer sig positivt till förslaget att införa en högre schablonersättning till berörda markägare.
- Förbundet ser behov av att snarast se över värderingsinstrumenten samt processerna kring förhandlingar med markägare
- Förbundet beklagar att en vinstdelningsmodell för ersättning inte utreds vidare.
- Förbundet stöder förslaget att en myndighet ges i uppdrag att regelbundet se över värderingsinstrumenten skogs- och åkernormen.
- Ikraftträdandet behöver en övergångsregel

Rättssäkerhet och elnät

Ett markintrång i form av en elledning är i regel ett mycket omfattande ingrepp i äganderätten och markägarens rådighet över sin mark. Det är ett ingrepp som kommer påverka ägandet för lång tid framöver, sannolikt för all framtid. Detta påverkar brukandet av jorden på ett flertal sätt, affärsmässigt, tekniskt och känslomässigt. Ersättningen kan aldrig ersätta ägandet men det blir ett plåster på såren och bidrar till en större acceptans. Samtidigt finns det brister i hur elledningar planeras, hur samråden sker och hur ersättningarna beräknas. Förbundet ser därför förslagen i promemorian som ett första steg på vägen att få ett rättvist ersättningssystem på plats.

I promemorian diskuteras ett flertal alternativa ersättningsmodeller. Dessa förkastas med motiveringar såsom ”tidskrävande utvecklingsarbete”, ”mycket administration”, ”modell med mycket handpåläggning” och ”ökade kostnader”. Det är anmärkningsvärt att dessa motiveringar inte ställs gentemot rättssäkerhet för markägare och respekt för äganderätten. Det saknas en proportionalitetsbedömning om dessa skäl är tillräckligt starka för att åsidosätta en mer rättvis ersättning för de inskränkningar som sker i markägarnas äganderätt. Förbundet anser att detta är ett skäl för att utreda möjligheten att införa en vinstdelningsmodell.

Det behöver även påpekas att även om grunden för förslaget i promemorian är att skapa acceptans så kan det inte ersätta rättssäkerhet. Höjd ersättning kan öka acceptansen för ett korrekt prövat intrång men får inte användas som ett instrument för att kompensera för brister i lokalisering, alternativprövning, miljöbedömning, proportionalitetsbedömning eller markåtkomstprocess. Ersättningsfrågan och frågan om intrångets tillåtlighet måste hållas principiellt åtskilda. Utgångspunkten för ersättningsregleringen bör vara fastighetsägarens förlust och det tvångsvisa intrånget i äganderätten. Att en korrekt och skälig ersättning därutöver kan bidra till ökad acceptans och kortare ledtider är en möjlig samhällsekonomisk följeffekt, men bör inte vara den primära grunden för ersättningens nivå eller utformning.

Ändrad schablonersättning

I remissunderlaget framförs att ersättningsreglerna för markägare vars mark berörs i samband med elnätsutbyggnad bör ändras för att därigenom bidra till större acceptans och kortare ledtider. För en markägare som måste avstå mark till elnätsbyggnaden kan skadan vara omfattande. Skadan kan vara förlust av möjlighet att bruka jord- och skogsbruksmark och därmed minskad produktion, förlust av framtida intäkter från berörd mark, hinder att använda modern teknik på jordbruksmark under kraftledning, splittring av fastigheten, allmän värdesänkning, hinder att utveckla marken för annan

affärsverksamhet, tex bostadsområden eller energiproduktion, påverkan på landskapsbild och gårdsmiljö och försämrade möjligheter att använda fastighet som säkerhet vid lån. De allra flesta markägare vill inte ha elledningar på sin mark och om de byggs behöver skadan bli så liten som möjligt och då är t.ex. nedgrävning av kablar en viktig åtgärd. Äganderätten måste respekteras.

Samtidigt är äganderätten inte absolut och behöver ibland ge vika för samhällsutveckling. När så sker måste dock skadan ersättas fullt ut. Idag är så inte fallet vid utbyggnad av elnätet.

Ett av grundproblemen är att de ersättningsnormer som används för att beräkna ersättningarna är för trubbiga. De fångar inte in alla dimensioner av skada som uppstår vid avtalstillfället eller vid senare tidpunkt, t.ex. elnät som hinder för att använda drönarbaserad teknik inom jordbruket har inte ersatts vid tidigare ersättningar. Om grunden för ersättning är fel blir även själva ersättningen för lågt satt. Högre procentsats kan inte ersätta en korrekt skadevärdering. Först måste man säkerställa att hela den verkliga och långsiktiga ekonomiska konsekvensen av intrånget har identifierats och värderats på ett korrekt och fullständigt underlag. Därefter kan schablonpåslaget tillämpas.

En höjd schablonersättning innebär ändå att en större del av skadorna som uppstår genom intrånget ersätts. Därmed kan det bidra till större acceptans hos berörda markägare samt korta ledtiderna. En höjd ersättning måste dock kombineras med en omedelbar översyn av ersättningsnormerna.

I promemorian skrivs att den föreslagna schablonersättningen ska gälla marknadsvärdesminskningen. Den ska inte gälla företagsmässig ersättningsskada och att övrig ekonomisk skada ersätts separat. Detta är olyckligt och med tanke på promemorians rubrik kan detta skapa felaktiga förväntningar på ersättning. Rimligen borde ovannämnda skador även omfattas av förhöjd ersättning.

Det bör dock poängteras att även om det sker en stor del av frivilliga avtal sker detta under hot om tvångsåtgärder. Markägaren befinner sig därmed inte i en sann frivillig förhandlingssituation. Det hade varit informativt om PM hade innehållit information om hur många av överklagade ärenden som vunnits av markägare.

I promemorian konstateras att förslaget ”innebär ett ytterligare påslag med 25 procentenheter en förmögenhetsöverföring på cirka 180 miljoner kronor per år till markägarna.”. Begreppet ’förmögenhetsöverföring’ ger en missvisande bild av ersättningens funktion. Den ökade ersättningen är inte en vederlagsfri ekonomisk förmån till fastighetsägaren utan utgår med anledning av ett tvångsvis eller under hot om tvång genomfört, mycket långvarigt intrång i fastighetsägarens rådighet. Den

föreslagna höjningen bör därför beskrivas som en förstärkning av ersättningen för markintrånget, inte som en förmögenhetsöverföring till markägaren. Att använda begreppet "förmögenhetsöverföring" är provocerande och uppvisar tondövhet gentemot markägare.

Förbundet understöder den föreslagna höjningen av schablonersättningen men ser behov av att skyndsamt revidera ersättningsnormerna.

En ansvarig myndighet för skogs- och åkernormerna

Förslaget med en ansvarig myndighet för båda ersättningsnormerna har fördelen att det blir ett tydligt utpekat ansvar för vem som ska hålla normerna uppdaterade. Den myndighet som får ansvaret måste vara en myndighet som säkerställer att ersättningsnormerna är korrekta och ersätter faktisk skada. Lantmäteriet har nyligen i sin promemoria LM2025/111663 slagit fast att avverkat virke ska betraktas som lös egendom och att virkesvärdet inte ska ersättas inom förrättningen. Det innebär att schablonpåslaget inte omfattar virkesvärdet. Markägaren går då miste om full ersättning och kan tvingas till för tidig avverkning samt måste bära de risker och kostnader som följer på virkesförsäljningen. Detta går tvärtemot promemorians intentioner. Om Lantmäteriet ska ansvara för ersättningsnormerna så måste det uppdraget åtföljas av tydliga instruktioner för vad som ska uppnås med normerna.

Det finns ett stort behov av att revidera ersättningsnormerna eftersom de är föråldrade och begränsade. Det finns ett flertal kostnader som inte beaktas, t.ex. vägar och parcellering. Som nämnt ovan innebär brister i normerna att det blir ett för lågt värde som ska ersättas. Utöver att utse en ansvarig myndighet behöver det även snarast inledas ett arbete för att se över normerna i syfte att ersätta markägarnas fulla skada.

Uppdraget bör inte begränsas till att uppdatera befintliga normer utan omfatta en genomgripande metodöversyn av vilka skador och ekonomiska konsekvenser som ska fångas, hur dessa ska värderas samt vilka empiriska underlag som ska ligga till grund för värderingen. Det behöver även skapas möjlighet för fastighetsspecifika avvikelser om normerna konstateras vara för trubbiga.

Förbundet understöder förslaget att en myndighet utses till ansvarig myndighet för normerna samt uppmanar regeringen att snarast ge myndigheten i uppdrag att se över normerna i syfte att ersätta markägarnas fulla skada.

Vinstdelningsmodellen

Det glöms ibland bort att markägaren är i regel en företagare. På marken som ska användas bedrivs idag företagande baserat på ägande och brukande av mark. Det är således inte enbart en företag-markägare konflikt när mark ska avstås till elledningar utan i lika hög grad en företag-företag konflikt. Den stora skillnaden är dock att det ena företaget får sin verksamhet försvårad eller stoppad pga andra företags behov som kan använda ledningsrätt som påtryckningsmedel för att tvinga fram ett avstående av marken.

I promemorian avfärdas vinstdelningsmodellen med hänvisning till ”Avgränsningen bör göras så att en tillräcklig kompensation kan åstadkommas utan att i övrigt fungerande ersättningsregler behöver ändras och utan att ersättningsnivåerna vid andra liknande tvångsförvärv höjs generellt.”.

Det är oundvikligen så att det i många fall vid byggande av elledningar gynnas en kommersiell verksamhet på bekostnad av en annan. Detta skiljer elledningsintrången från t.ex. intrång i form av naturreservat. Det vore därför rimligt att hitta modeller där det missgynnade företaget (markägaren) kan ta del av den vinst som det gynnade företaget gör genom att nyttja markägarens mark.

Promemorian öppnar genom sitt förslag om högre ersättning för ersättningsregler som är anpassade till särskilda situationer. Därigenom borde det vara möjligt att öppna för ytterligare nya sätt att öka acceptansen hos markägare. Ett sätt är en vinstdelningsmodellen. Det skulle innebära att markägaren får ersättning för den direkta skadan och kostnaden men även får ta del av den fortsatta produktion (överföring av el) som sker på vederbörandes mark.

Förbundet föreslår att det tillsätts en utredning för att utreda om en vinstdelningsmodell kan bättre återspegla värdet och därmed ersättningen för intrånget.

Övergångsbestämmelser och ikraftträdande

Förslagen i promemorian föreslås träda ikraft den 1 juli 2027. Men, det föreslås även att de äldre reglerna ska fortsätta gälla om ansökan om förrättning har gjorts före ikraftträdandet. Det innebär att två fastighetsägare kan utsättas för motsvarande intrång vid ungefär samma tidpunkt men få olika lagstadgade påslag beroende på när nätföretaget lämnade in förrättningsansökan. Detta kan komma att ha en negativ inverkan på acceptansen.

Förbundet föreslår att det införs en övergångsregel som bättre knyts till när ersättningen bestäms eller intrånget faktiskt. Ett annat alternativ är att låta alla redan pågående projekt omfattas av förhöjd schablonersättning.

Processer och samråd

En höjd ersättning är ett sätt att öka acceptansen. En lika viktig del är att samråden med markägare och processen som leder fram till byggandet av elledningen. Idag finns det stora brister i samråden och hur markägare blir bemötta.

Förbundet föreslår att regelverket för samråd med markägare och deras roll i processen som leder till byggandet av ett elnät revideras.

Allframtidsupplåtelse

När det gäller att en ledningsrätt skatterättsligt ses som en allframtidsupplåtelse och beskattas som avyttring av fastighet och skall beskattas som kapitalvinst och inte som intäkt av näring är det naturligtvis riktigt ur skattelagstiftningens synvinkel. Det är emellertid en helt annan fråga vad som gäller civilrättsligt och som måste vara basen i utredningens bedömningar. Att en allframtidsupplåtelse skatterättslig är att anse som en försäljning är en helt annan sak än hur relationen skall betraktas civilrättsligt. Civilrättsligt är en ledningsrätt en nyttjanderätt. Äganderätten till marken kvarstår hos markägaren, även om äganderätten till stora delar är inskränkt och annan tillförs en mycket långtgående och i princip tidsobegränsad rätt att använda fastigheten. Detta motiverar en fördjupad analys av om engångsersättning alltid är den mest ändamålsenliga ersättningsformen. För nyttjanderätter betalar man i normalfallet löpande ersättningar årligen.

Ett exempel är tomträtten. Tomträtt upplåts av stat eller kommun till visst markområde. Marken ägs fortfarande av staten eller kommunen, men kan överlåtas, tex säljas av tomträttsinnehavaren. Tomträtter kan vara upplåta på lång tid, förr ofta på uppåt 75 år. För tomträtten utgår normalt en årlig tomträttsavgäld, som dessutom kan justeras över tid. En tomträtt är en nyttjanderätt som ger tomträttsinnehavaren en snubblande nära äganderätt till markområdet, trots det utgår årlig avgäld.

Promemorian behöver skilja på skatterätt och civilrätt. I detta fall är det civilrätten som behöver gälla.

Anders Grahn
Generalsekreterare