



**SKOGSDAG:
ELNÄTET SKA BYGGAS UT
MARKÄGARE KOMMER I KLÄM**



AGRO
SÖRMLAND

Agro Sörmland främjar utveckling, innovation och tillväxt inom de biobaserade näringarna.

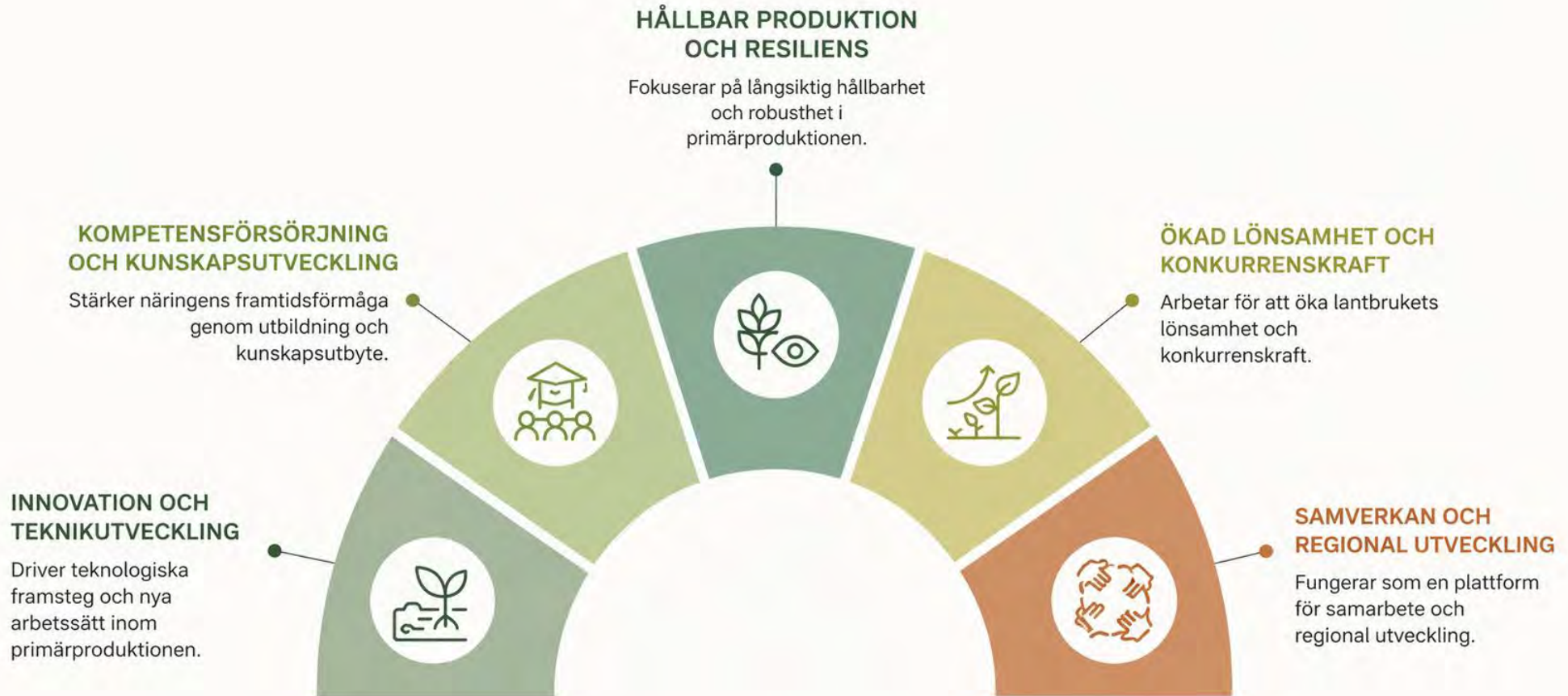
Utvecklings-
projekt

Affärs-
utveckling

Seminarier
& kunskap

Uppdrag

Strategiska fokusområden



Vårt arbetssätt

Behov drivs av lantbruksföretag och skogsägare

Komplettera – inte konkurrera

Utvecklingsråd med lantbrukare

Broar till forskning & andra branscher

Neutralt forum för dialog och samverkan

Våra finansiärer

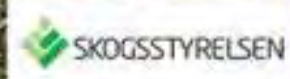
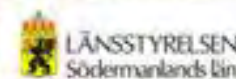


Handelsbanken

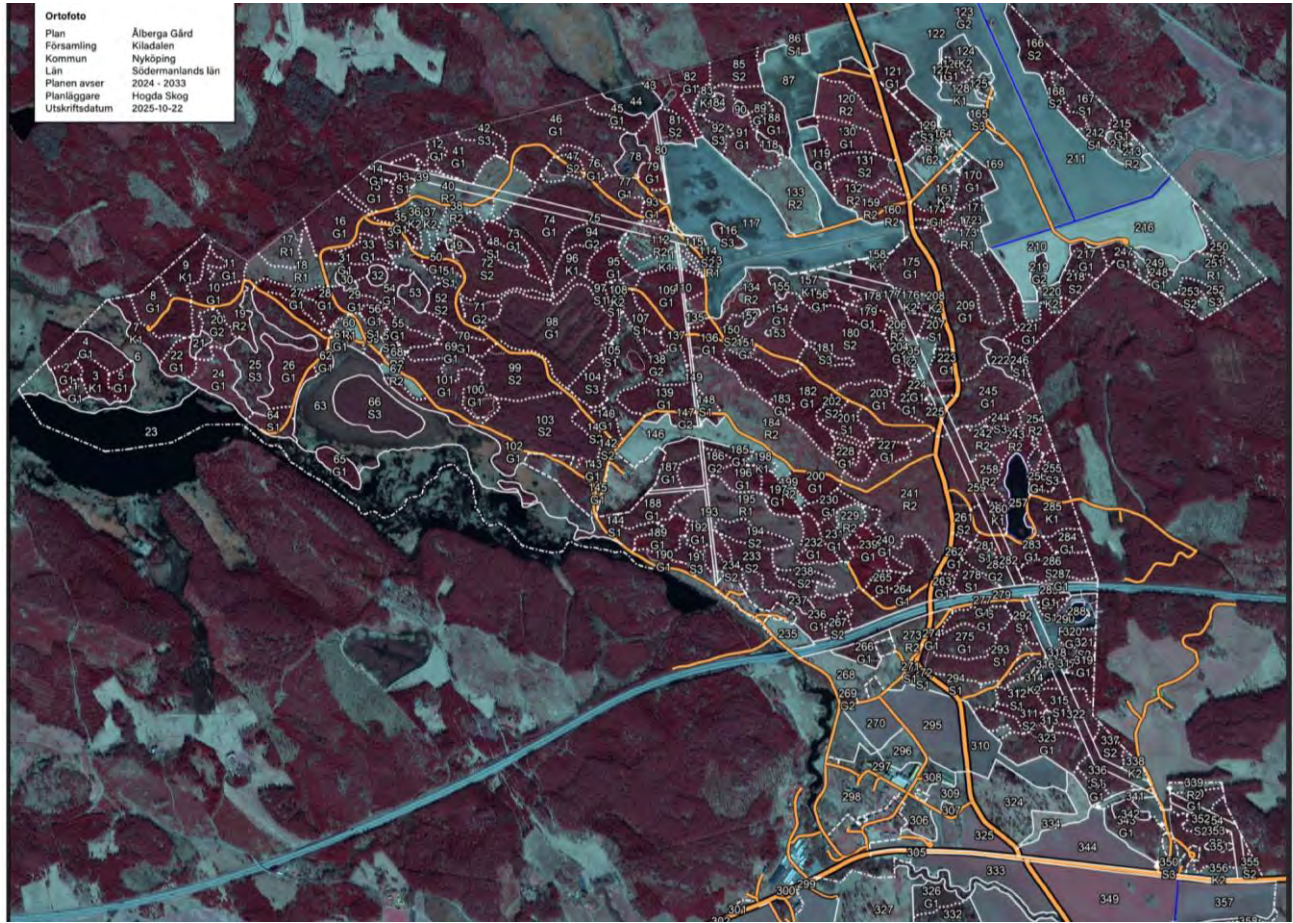




REGIONALT SKOGSPROGRAM I SÖRMLAND



Välkomna till Ålberga Gård



- Vi har ca 6 km ny ledningsgata i skog. Den är 40 m bred.
- Vi får ersättning för de 40 m i skogsmark vilket är 19,6 ha skog på Ålberga Gård. Ersättning enligt skogsnormen.
- I åkermark får man enkom ersättning för den mark stolpen står på. Ersättning enligt 74-års åkernorm.

Svårigheter

- Att veta fastighetens värden och sina rättigheter
- Vad är värderarens uppdrag?
- Att känna sig ensam
- Det tar mycket tid. Start 2019. Byggskedet 2025/2026
- Hanteringen av ersättningen
 - Skatteplanering & fördröjning på obestämd tid

Att veta fastighetens värden

- Vändplats och lastplats för timmer - går ej att använda under ledningen
- Vindkänsliga ridåer öppnas
- Om skogsgatan i genomsnitt är 2 m bredare på 6km blir det ytterligare en dryg ha skog
- Ersättningen för avverkad skog - vilket pris?
- Vindfällan ersätts enligt norm men de lämnas i ledningsgatan - risk för insektsangrepp.
- Ersättning för GROT som VF väljer att inte ta ut?
- Uttag av sand i ledningsgatan?
- Begränsningar för fastigheten att utvecklas. Drönarteknik, viltstaket, återvätning.
- Vår lagringsyta ?

Byggskedet - mycket arbetstid igen.

- 100 lastbilar om dagen kördes in på Ålberga under en dryg vecka.
- Sönderkörda vägbankar, vägtrummor och periodvis inte framkomligt.
- Skador på träd utmed väg och ledningsgata, igensatta skogsdiken, större ytor än vägen och ledningsgatan tas i anspråk, trasiga bildäck,
- Möten och samtal med värderare, förhandlare och underentreprenader.
- Skräpplockning.
- Störning och ökat markuttag vid byggskedet ingår inte i Lantmäteriförrättningen utan vi ska själva förhandla med underentreprenören (NYAB)

För oss är det orimligt med en engångsersättning

Egen kalkyl av intrånget

- 20 ha normal skogsmark i Sörmland växer med ca 8 m³sk/ha/år
- 20ha x 8 m³sk/ha/år = 160 m³sk/år
- Rotnetto 450 kr/m³sk x 160 m³sk/år = 72 000kr/år
- En luftledning har teknisk livslängd på 70 år.
- 70 år x 72 000 kr = 5 040 000 kr enkom för den förlorade virkesproduktionen i 40m gatan!
- Ytterligare 1 ha som 42 m bredd (1ha x 450kr/m³sk x 70) = 252 000kr
- Vattenfall erbjöd engångssumma på 862 157 kr för de 19,6 ha skogsmark.

Möjliga lösningar

- Årligt arrende baserat på årlig volymtillväxt
- Ersättningsmark. Svenska staten äger ca 15 500 ha skog i Sörmland
- Engångsersättning för sveda och verk för byggskedet



Na
Fas

Des
No d

Tags

Colo

Meas

2D a

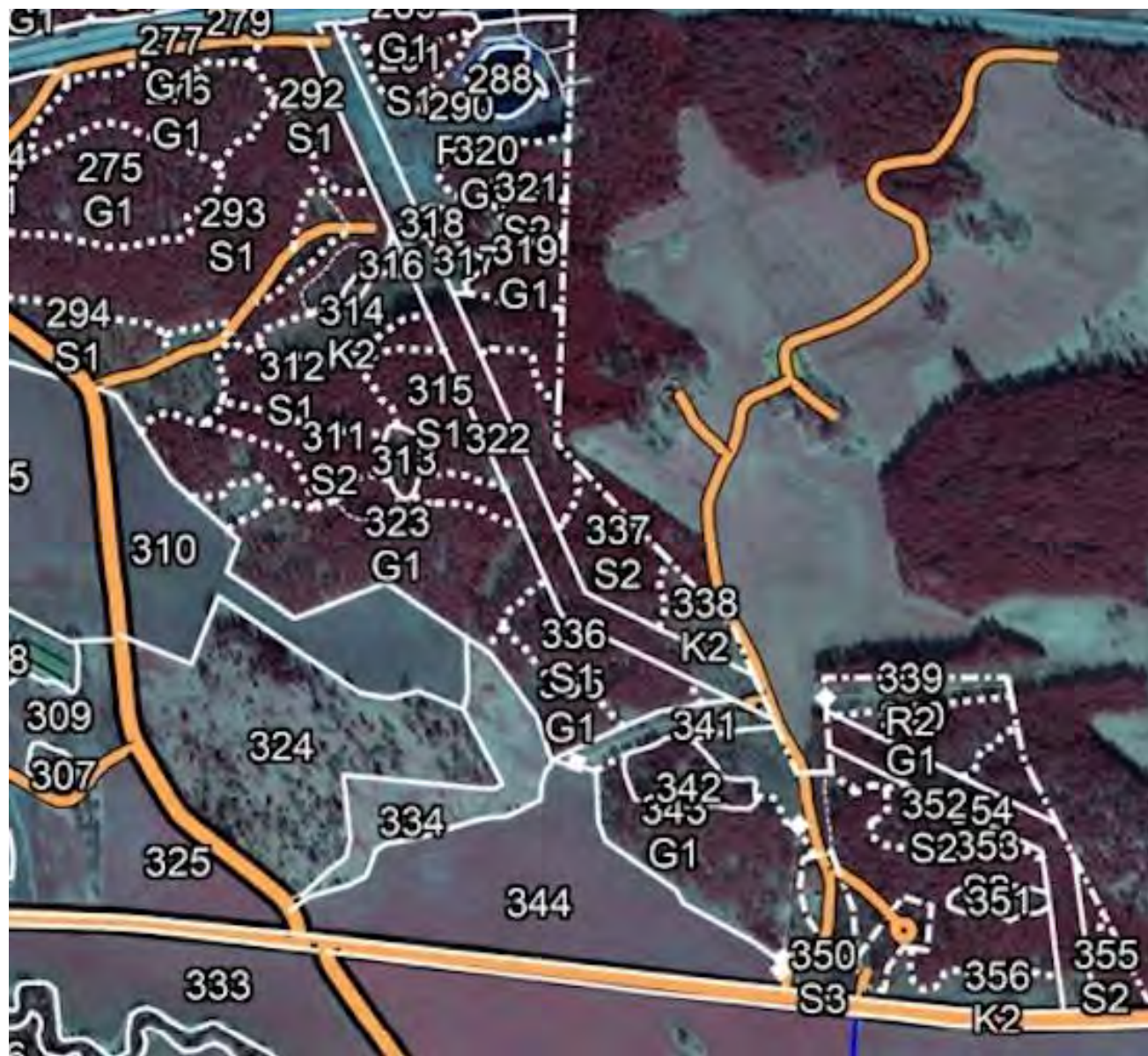
3D a

2D p

3D p

Min.





Kraftledningarna och markintrång

Sker förstärkning av det svenska elnätet på bekostnad av markägarna?

20260630



Lantbrukarnas
Riksförbund

Satsningar i det svenska elnätet 2020-2040

- ◆ Kapaciteten i det svenska elnätet måste fördubblas till 2040.
- ◆ SvK investerar 10-20 miljarder per år i vårt stamnät till 2033.
- ◆ SvK ska fram till år 2045 bygga **800 mil ny ledning** inom hela Sverige.
- ◆ Vattenfall investerar 8-10 miljarder per år fram till 2030.
- ◆ E.ON investerar 23 miljarder 2024-2028.
- ◆ Ellevio investerar 7 miljarder årligen fram till 2027.
- ◆ Enligt elnätsrapporten 2023 väntas elnätsinvesteringarna uppgå till 945 miljarder till 2045.

Vart ska alla ledningar dras fram?



**Vad bör man tänka på vid
tecknande av avtal och
ersättningar?**



Lantbrukarnas
Riksförbund

“Frivilliga” avtal vs. ledningsrätt

- ◆ Ledningsägaren kan förhandla om nyttjanderättsavtal/servitut (“frivilliga” avtal) eller söka ledningsrätt hos Lantmäteriet.
- ◆ Ersättning beräknas på samma sätt oavsett upplåtelseform.
- ◆ Särskild ersättning; dock tak om max 20 % av ett prisbasbelopp (11 840 kr).
- ◆ Visst förhandlingsutrymme...
- ◆ Det finns möjlighet att inkludera fler villkor i ett avtalsservitut, dock kan dessa läggas till i en ledningsrätt som utfästelser från ledningsägaren. Något oklar rättsställning.
- ◆ I många fall söks ledningsrätt trots att man har avtalsservitut. Detta är för att underlätta den framtida hanteringen för ledningsägaren och medför att det är lättare att bevaka ledningens utrymme.
- ◆ Om man inte kommer överens i en förhandling om servitut/nyttjanderätt söker ledningsägaren om ledningsrätt hos Lantmäteriet (LM). LM fattar beslut om tillträde och ersättning.



Forts. “Frivilliga” avtal vs. ledningsrätt

- ◆ Är man inte nöjd med LM:s beslut måste man överklaga till domstol (3 veckor från beslut tas av LM).
- ◆ Ledningsägaren får som regel stå kostnaderna i domstol i första instans; Mark- och miljödomstolen.
- ◆ Ombud? Ombudsramar för att bistå markägare med förhandlingen (måste leda ärendet framåt).
- ◆ I stora projekt försöker förhandla om markupplåtelseavtal och ersättningsprinciper.
- ◆ LRF nytt stämmobeslut 2026; *”...rekommenderar sina medlemmar att avstå från frivilliga avtal vid ledningsintrång från regional/nationella nät så länge ersättningen för frivilligt avtal inte är avsevärt högre än nuvarande norm”*.



LRF arbetar för...

- ◆ Så få intrång som möjligt
- ◆ Väl motiverade intrång (samhällsviktiga)
 - *men jord- och skogsbruk är väl också samhällsviktiga?*
- ◆ **Full ersättning för förlusten**
- ◆ Rätten till ombud
 - *skillnad mellan t.ex. SvK och Vattenfall*



2:15 Regeringsformen

Vår grundlag om egendomsskyddet

Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad **utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.**

Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättning ska också vara tillförsäkrad den för vilken det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad på sådant sätt att pågående markanvändning inom berörd del av fastigheten avsevärt försvåras eller att skada uppkommer som är betydande i förhållande till värdet på denna del av fastigheten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Vid inskränkningar i användningen av mark eller byggnad som sker av hälsoskydds-, miljöskydds- eller säkerhetsskäl gäller dock vad som följer av lag i fråga om rätt till ersättning.

Alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten oberoende av vad som föreskrivits ovan.



Expropriationslagens ersättningsregler - *idag*

Ersättning ska utgå för ekonomiska skador (inte affektionsvärde)

- Marknadsvärde/marknadsvärdeminskning
- Annan ersättning/skada
- Oförändrad förmögenhetsställning (är tanken!)

Påslag för individuellt värde +25 %

Utgångspunkten är pågående markanvändning

Ersättning ska utbetalas som ett engångsbelopp



Moderna jordbrukets utmaningar och förutsättningar

Åker(stolps)normen 1974 - Lantmäteriet har gjort översyn

- ◆ Specialgrödor
- ◆ Bevattning
- ◆ GPS-teknik och självkörande maskiner
- ◆ Storlek på maskinpark



Vad vill LRF

- i ersättningsfrågan

- ◆ Motioner årligen...
- ◆ Vinstdelning
- ◆ Årlig ersättning/arrende
- ◆ Frivillighet (jfm. arrendeupplåtelse)
- ◆ Höjd ersättning



Pågående politiskt arbete - Ersättningsutredningen

- ◆ Utredningen skulle se över regelverket för ersättning vid upplåtelse av ledningsrätt i samband med elnätsutbyggnad.
- ◆ Syftet med utredningen var att undersöka lämpliga ersättningsmodeller som bidrar till en **större acceptans** för det intrång som en kraftledning medför för fastighetsägaren, för att möjliggöra en **snabbare och mer effektiv elnätsutbyggnad**.
- ◆ Utredaren skulle också säkerställa att den nya modellen och eventuella författningsförslag **inte påverkar ersättningen för andra intrång** än kraftledningar som får byggas med stöd av nätkoncession.



LRF:s förslag i utredningen

- ◆ **Skogsnorm** och **åkernorm** måste moderniseras och anpassas till idag. En ansvarig myndighet måste utses för respektive norm för att hålla den uppdaterad.
- ◆ **Påslaget som idag är 25 % måste höjas till 100 %** för att jämna ut de orättvisor som inte ersätts i nuvarande värderingsmetoder (visuell påverkan, begränsade möjligheter att utveckla markanvändningen, död hand över område som inte får bebyggas med bostäder, magnetfält).
- ◆ **Ersättning för nedlagd tid** – fastighetsägare som drabbas av ett intrång ska få ersättning för den tid som behöver läggas för att sätta sin in i handlingar, närvara på sammanträden och samråd.
- ◆ **Ombud som betalas av nätbolaget** – detta måste införas för att skapa en kunskapsbalans mellan fastighetsägare och nätbolag.



Nuläge - remiss

- ◆ Lantmäteriet bör få ansvar för att se över och långsiktigt förvalta **skogsnormen** respektive **åkernormen**. I detta ansvar bör ligga att normerna löpande vidareutvecklas för att säkerställa att de utgör rättvisande underlag i skattning av ekonomisk förlust. Lantmäteriet bör samverka med Skogsstyrelsen och Statens jordbruksverk.
- ◆ Påslaget ökas från 25% till **50%**.
- ◆ Lagändringarna ska träda i kraft den **1 juli 2027**. Äldre bestämmelser ska tillämpas för ersättning vid upplåtelse och inlösen om ansökan om förrättning har gjorts eller beslut enligt ledningsrättslagen har meddelats före ikraftträdandet.



Inspel! Frågor?

Angelica Billevik

Jurist och näringspolitisk expert

Näringspolitisk policy

Lantbrukarnas Riksförbund

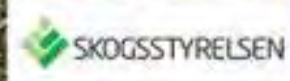
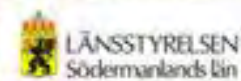
Telefon: 010-184 41 49

E-post: angelica.billevik@lrf.se





REGIONALT SKOGSPROGRAM I SÖRMLAND

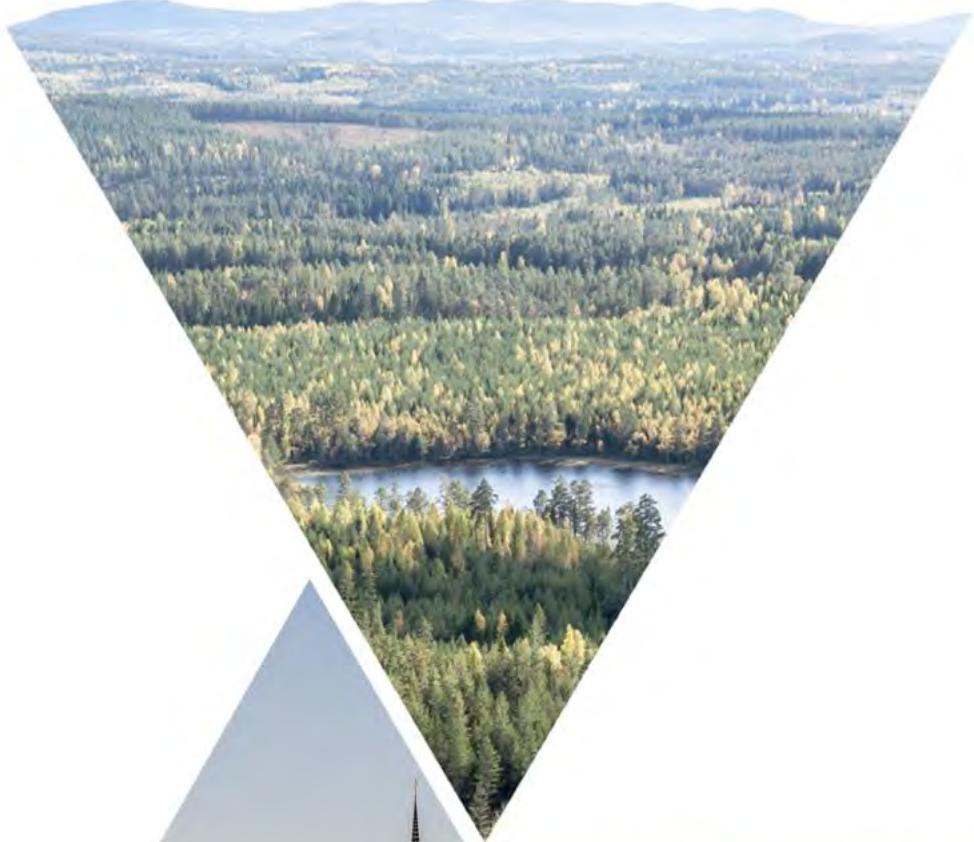


Ersättningsprinciper vid intrång i jordbruks- och skogsmark

Ålberga Gård den 30 juni 2026

Forum Fastighetsekonomi AB
Torkel Pettersson
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad lantbruksvärderare





F
FORUM
FASTIGHETS
EKONOMI AB

Om oss



Forum Fastighetsekonomi AB

- Bildades 1991
- Verksam i hela landet
- Cirka 50 medarbetare
- 35 auktoriserade värderare
- I stort renodlat värderingsföretag
– oberoende ställning, partnerägt
- Låg personalomsättning
– stabil leverantör
- www.fforum.se/sv

Värdering Skog & Lantbruk

- Gods och herrgårdar
- Skogsfastigheter
- Jordbruksfastigheter
- Markåtkomst
- Ersättningsfrågor
- Intrång
- Etc.

Markägarna ska ha en rättssäker ersättning där alla behandlas lika

Bestämna ersättning kräver insikt i
både juridik och fastighetsvärdering

Regelverket



Värderingsdelen



Rättsenlig ersättning

Mycket tolkningar/bedömningar!

Lagstiftningen är snårig med många lagar

Markåtkomst – olika lagar

- Expropriationslag (ExL)
 - Väglag
 - Lag om byggande av järnväg
 - Plan- och bygglag
 - Ledningsrättslag (LL)
 - Anläggningslag (AL)
 - Fastighetsbildningslag (FBL)
 - Avtalsservitut
 - Nyttjanderätter
- Lantmäteriförrättning
-



Ledningar

- 4 kap 1 § Expropriationslagen
- (*..... Exproprieras en del av en fastighet, ska intrångsersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av fastighetens marknadsvärde, som uppkommer genom expropriationen. Uppkommer i övrigt skada för ägaren genom expropriationen, ska även sådan skada ersättas. ...* .)
- 13 § Ledningsrättslagen
- (12§ Anläggningslagen)
- (*HD 2007-10-18, mål nr. Ö3091-03, 500-1 000 kr)

De flesta intrångssituationer löses på frivillig väg

Överenskommelse om ersättning träffas mycket ofta

Vid **lantmäteriförrättning** gäller i stora drag:

- Överenskommelse innan förrättningen i ca 80 % av fallen
- Överenskommelse inom förrättningen i 15 % av fallen
- Återstår för lantmätaren att värdera i ca 5 % av fallen

Detta gäller generellt. Olika för olika typer av markåtkomst.

Men: även i de fall parterna kommer överens är de materiella reglerna i ExL ofta styrande för ersättningsnivån.

Överenskommelse ligger i princip 15-25 % över lagens nivå.

Grunderna i expropriationslagen (ExL)

Grundprinciper i ExL

- **Oförändrad förmögenhetsställning**
Vissa undantag, t.ex. för miljöskador
- **Kausalitet och adekvans**
Är skadan verkligen *orsakad* av expropriationen? Är den en *beräknelig* följd?
- **Endast ekonomiska skador ersätts**
Inte affektionsvärden eller andra ideella skador
- **Skäliga anpassningsåtgärder**
Det "värsta tänkbara" ersätts inte

Två typer av ersättningar



Två ersättningsarter

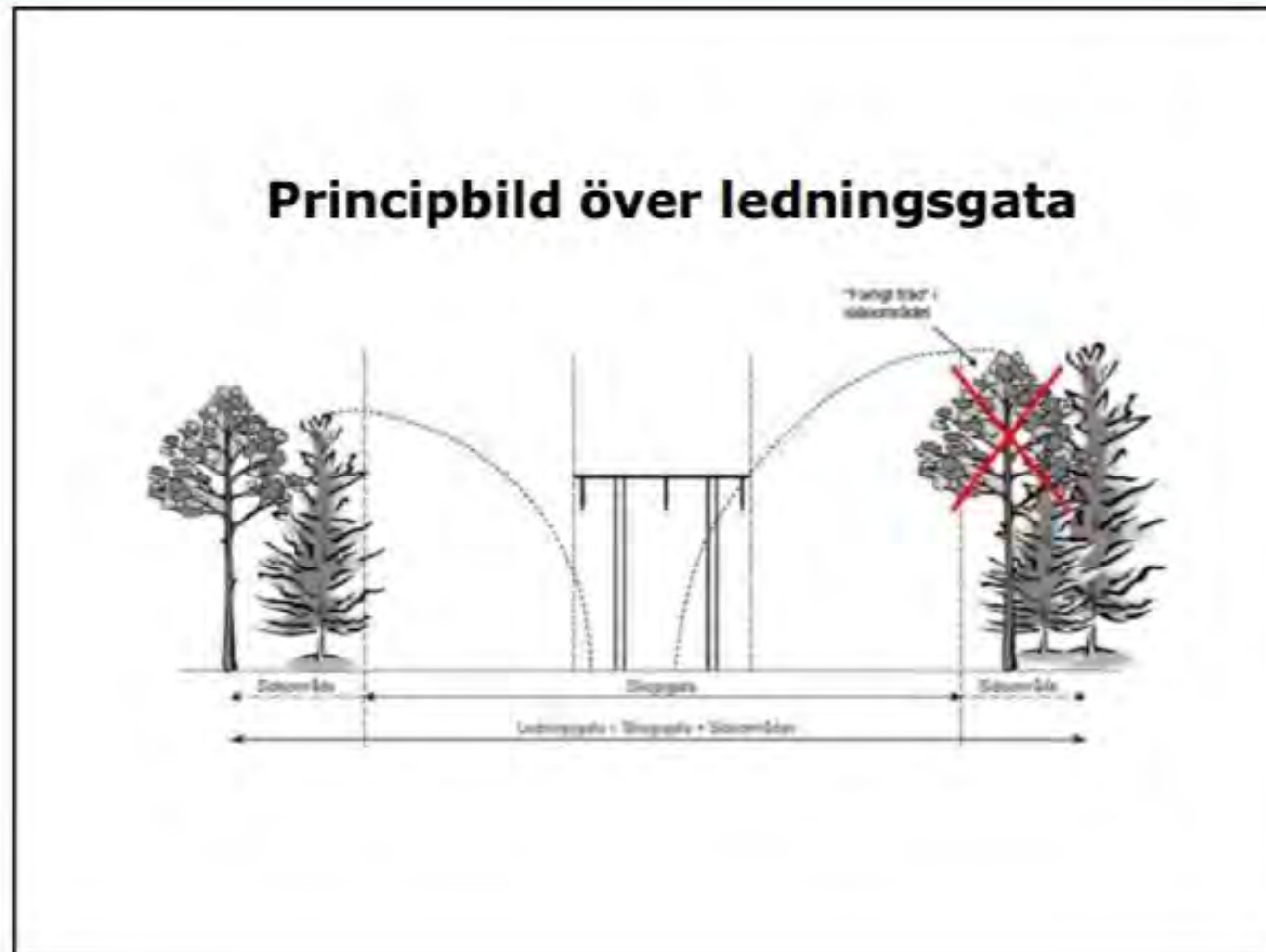
1. **Intrångsersättning** = marknadsvärdeminskning plus ett påslag med 25 %
2. **Annan ersättning** = ersättning för övriga skador (intäktsbortfall och kostnadsökningar)

I FBL och AL finns dessutom en regeln som går att intrångsersättningen kan bli högre = vinstfördelning.

Intrångsersättning skogsmark



Princip över ledningsgata i skogsmark



2009-års skogsnorm blev **2018-års skogsnorm!**
Räntekravet sänktes från 3,5 till 3,0 procent

2018

Delposter i ~~2009~~ års norm



Poster som ger **intrångsersättning**:

- Markvärde
- Förtidig avverkning (mervärde)
- Träd utanför skogsgatan (farliga kantträd)
- Framtida storm- och torkskador (schablon: 10-20 procent av virket inom ledningsgatan, 75 % av virkesvärdet)

Annan ersättning

Övriga skador (förhandlingsbar post; t.ex. ökade kostnader för att avverka och tillvarata virket p.g.a. intrånget)

Virkesvärdet ersätts för sig! **Obs! Ibland kan det ingå i upplåtelsen att lösa in virket, då ska 25 % tillägg göras på värdet.**

Vad påverkar värdet i skogsnormen?

Värdepåverkande faktorer

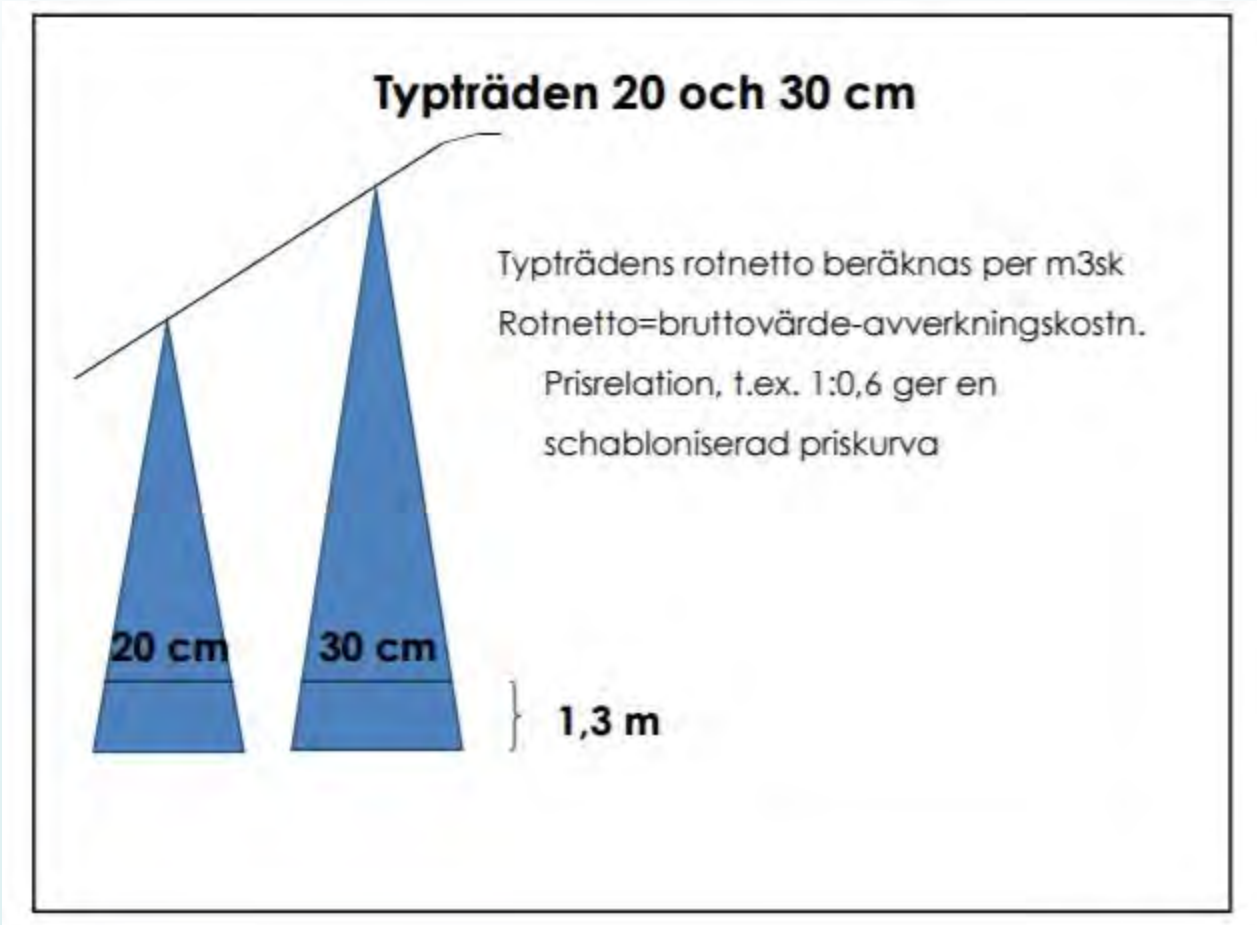
- Tillväxtområde
- Bonitet (SI)
- Ålder
- Trädslagsblandning
- Volym inom/utanför gatan

LM tar fram typträdspriser varje år som styr värdet

Värdenivå beroende på:

- Typträdspriser => Relativprissystemet med s.k. typträdspriser (P30-priser) består; typträdspriserna avgörande för själva ersättningsnivån
- Lantmäteriet ger ut prislistor varje år

Typträdspriser



Exempel 2018-års skogsnorm

SKOGSNORMEN Tillväxtområde 4

Bilaga 1

Ledning

Objekt:

Fastighet: **Test**

Fältinv: 2024-05-27

Utskrift: 2024-05-28

Värd av: Ulf Weitze

	P30-pris	Prisrel
Tall	466	0,7
Gran	493	0,7
Löv	395	0,8

FÖRUTSÄTTNINGAR

Be- stånd	Areal ha	SI	Ålder	Förråd m ³ sk		Trädslagsblandning %			Korr fakt	Stam/ ha
				per ha	totalt	Tall	Gran	Löv		
1	1,00	T24	60	275	275	44	31	25	1,25	2500
2	1,00	T24	70	250	250	60	30	10	1,10	
3	1,00	G28	30	150	150	10	80	10	1,30	
4	1,00	G26	20	50	50	20	70	10	1,10	
5	1,00	T24	-1							
6	1,00	T24	5	1	1	80	20		1,15	
7	1,00	T20	50	180	180	100			1,25	
8	1,00	G30	20	100	100		100		1,40	
Summa	8,00	ha skogsmark		126	1006	m³ sk				

ERSÄTTNING

Be- stånd	Mark		Förtidig avverkn		Storm o torkskador 75 % av P30-priset			Summa	Anm
	kr/ha	kr tot	kr/ha	kr tot	m ³ sk	kr/m ³ sk	kr tot		
	1	18 413	18 413	11 488	11 488	41,3	342	14 127	44 027 kr
2	18 413	18 413	6 164	6 164	37,5	350	13 134	37 711 kr	
3	33 046	33 046	49 499	49 499	30,0	360	10 811	93 356 kr	
4	28 318	28 318	44 111	44 111	10,0	358	3 584	76 013 kr	
5	18 413	18 413						18 413 kr	
6	18 413	18 413	11 601	11 601	0,1	354	35	30 049 kr	
7	13 281	13 281	12 757	12 757	18,0	350	6 291	32 329 kr	
8	44 666	44 666	89 243	89 243	20,0	370	7 395	141 304 kr	
Summa	24 120	192 962	28 108	224 863	156,9	353	55 377	473 202 kr	

Ers för förtyrad avverkn

1006,0 m³ sk á
m³ sk

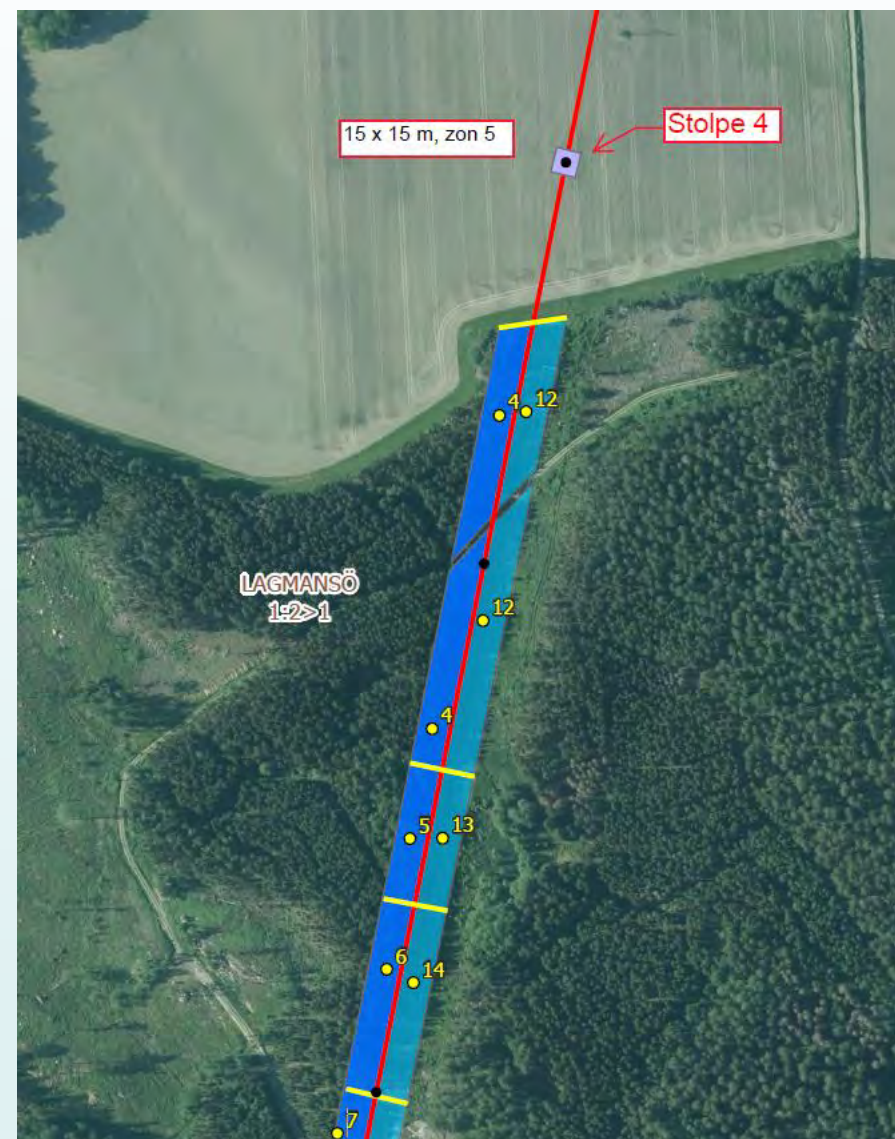
TOTAL ERSÄTTNING

473 202 kr



Exempel på stolpintrång och intrång skog

Ny skogsgata som överlappar befintlig skogsgata ersätts med 25 % av normalt markvärde



Intrångersättning jordbruksmark



Intrångseffekter

- Skador i samband med byggandet (skördeförlust, försvårad brukning etc.)
- Försvårad brukning orsakat av markeringsstolpar
- Jordpackning och jordblandning (lägre skörd i framtiden)
- Hinder mot exploatering (förlust av förväntningsvärden)
- Skador på täckdikning (kan vara en svårbedömd skada)

Stolpintrång i åkermark

1974 års åkernorm är en metod som används för att beräkna ersättning vid intrång av stolpar och stag till luftledningar i jordbruksmark. Normen består av fastlagda tabeller som uppräknas med KPI. Beroende på bland annat avstånd till hinder från åkerkant räknas hindret ha olika påverkan på marken.

Prod. område	Avstånd till fältkant				
	0-1 m	1-2 m	2-3 m	3-15 m	> 15 m
Gss	25 %	35 %	45 %	100 %	70 %
Gmb, Gns, Ss, Gsk	20 %	25 %	30 %	100 %	70 %
Ssk, Nn, Nö	15 %	20 %	25 %	100 %	70 %

Arrendesituationen

Om den berörda marken är utarrenderad kan förutsättas att arrendatorn normalt drabbas av följande skador:

1. Framtida grödskada och övriga framtida skador, enligt punkterna 2-3 ovan, under den tid som återstår av nuvarande arrendeavtal. Denna skada beräknas utifrån en schablon med följande procentsatser av den totala grödskadan enligt tabell nedan.

Återstående arrendetid	Andel av framtida skador
1 år	30 %
2 år	45 %
3 år	55 %
4 år	65 %
5 år	70 %

2. Skador under tiden för *anläggandet* av ledningen (skördebortfall och försvårad brukning)
3. Skador orsakade av *bestående* brukningshinder

Under arbetet och efter...





REGIONALT SKOGSPROGRAM I SÖRMLAND

