CMS Wistrand

10 JURIDISKA KONTROLLPUNKTER FÖR INVESTERINGAR I DIGITAL INFRASTRUKTUR

Digital infrastruktur i Sverige: en global affär med lokala flaskhalsar.

En miljardinvestering kan stanna vid en nätanslutning.

Datacenter · Fibernät · Elnätsinfrastruktur · CMS Wistrand · Oktober 2026

Fem saker att veta

1. Sverige har blivit en av Europas mest attraktiva marknader för digital infrastruktur. Bara Finland investerar mer i datacenter i förhållande till BNP.
2. Nätets kapacitet avgör var du kan bygga. Sverige har el. Frågan är var den går att ta ut.
3. Ett projekt blir verklighet först när det går att finansiera. Det ställer krav på avtalen långt tidigare än de flesta räknar med.
4. Avtal som förhandlats utomlands missar ofta svensk praxis och svenskt arbetsmiljöansvar. Det märks när bygget startar.
5. Den dyraste missen är att juristerna kopplas in för sent. Det som är enkelt att utreda före investeringsbeslutet kan bli en förhandlingsfråga efteråt.

Det här är guiden är till för

Den här guiden är för dig som överväger eller planerar en investering i digital infrastruktur i Sverige, som internationell investerare eller svensk aktör. Guiden följer projektet från investeringsbeslut till drift och exit och pekar ut de punkter där projekt ofta förlorar tid.

Guiden ersätter inte juridisk rådgivning. **Den hjälper dig att ställa rätt frågor i rätt tid.**



Marknaden: kapitalet kommer.
Frågan är var det får plats.

Sverige har blivit en av Europas mest attraktiva marknader för digital infrastruktur. Enligt PwC motsvarar investeringarna i datacenter 1,72 procent av Sveriges BNP. Endast Finland ligger högre. Den installerade kapaciteten uppgår till cirka 800 MW och har fördubblats sedan 2020.

Kapitalet finns. Det som avgör vilka projekt som blir av är bland annat tillgången till nätkapacitet, mark och nödvändiga tillstånd.

Källor: PwC, Global Data Centre Outlook 2026–2050 (september 2026). Swedish Data Center Industry och Radar Group, Datacenter Impact Study (maj 2026).

En global affär
med lokala flaskhalsar

Investeringsbeslut om datacenter, fibernät och elnät fattas ofta på global nivå. Kapitalet är internationellt, strukturen ofta brittisk eller luxemburgsk och långivarna europeiska. Men anläggningen byggs i en svensk kommun, där frågor om nätkapacitet, tillstånd, finansieringsstruktur och byggregler avgörs.

Det är i glappet mellan den globala affären och de lokala förutsättningarna som projekt riskerar att förlora både tid och pengar. Den här guiden hjälper dig att identifiera riskerna innan kapitalet är bundet.



“Både investerare och långivare som inte har erfarenhet av den svenska marknaden underskattar ofta mängden frågor som är specifika för den svenska marknaden.”

– Hendrik Kangasmuukko, partner på CMS Wistrand

Copyright © Free Vector Maps.com

1

INNAN INVESTERINGSBESLUTET

Ta reda på vad projektet kräver i Sverige innan kapitalet binds.

Investeringsbeslutet fattas ofta på global nivå, med kalkyler byggda på erfarenheter från andra marknader. Nätkapacitet, miljötillstånd, finansieringsstruktur och byggregler avgörs däremot i Sverige – och påverkar både tidplan och värdering. Det som kan utredas före beslutet blir istället en osäkerhet eller risk efteråt.

Innan du går vidare:

- Kartlägg vilka tillstånd och anslutningar projektet kräver och förutsättningarna för att erhålla dem i det specifika projektet
- Ta fram en tidplan byggd på svenska ledtider
- Pröva investeringskalkylen mot svenska förutsättningar



“Det finns väldigt mycket att vinna för bolagen i att engagera juristerna tidigt.”

– Aaron Coster, senior associate på CMS Wistrand

2

MARK OCH RÅDIGHET

Markens förutsättningar avgör om platsen är lämplig för projektet och utredningen görs bäst under exklusivitet.

Detaljplan, servitut och befintliga anslutningar bestämmer vad som går att bygga. Utredningen kostar och görs den i öppen konkurrens med andra finns det risk att du betalar för kunskap som sedan visar sig vara förgäves om någon annan bjuder över. Exklusiviteten ger dig arbetsro under utredningen och minskar risken för förhastade beslut av kommersiella skäl, men är ingen garanti för att platsen kan användas som tänkt.

Innan du går vidare:

- Ingå ett exklusivitetsavtal med säljaren
- Gå ingenom detaljplan, servitut och ledningsrätter
- Klargör vad som kan ändras och vad som är låst



“Utredningen av marken är dyr. Med ett exklusivitetsavtal gör ni den för ert eget besluts räkning, inte i direkt konkurrens med andra.”

– Charles Arbro, partner på CMS Wistrand

3

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGSSTRUKTUR

Strukturen bestäms tidigt och är dyr att ändra senare.

Kapitalet går ofta via en fond i Storbritannien eller Luxemburg, genom holdingbolag, ner till det svenska bolag som äger tillgången. Förvärvet sker ofta som fastighets-M&A, där aktierna i bolaget förvärvas snarare än fastigheten direkt. Svensk aktiebolagsrätt begränsar möjligheten att använda målbolagets tillgångar som säkerhet, vilket ibland överraskar utländska köpare.

Innan du går vidare:

- Fastställ ägarstrukturen hela vägen ner till det svenska bolaget
- Kartlägg begränsningarna kring värdeöverföringar
- Anpassa due diligence-processen efter långivarens krav

4

FINANSIERING OCH SÄKERHETER

Ett projekt går att finansiera när intäkterna är säkrade och avtalen går att pantsätta.

Långivaren lånar ofta mot projektets framtida kassaflöden. Avtalen som ligger till grund för intäkten behöver därför vara robusta och "bankable” innan finansieringen förhandlas. Den svenska marknaden är relationsbaserad, medan internationella långivare ställer högre krav på process och underlag.

Innan du går vidare:

- Samla nyckelavtal, intäktsantaganden och projektunderlag för långivarens granskning
- Klargör säkerhetspaketet, inklusive krav på samtycken från projektets motparter
- Stäm av villkoren för utbetalning mot tillstånd, nätanslutning och byggtidplan



“Avgörande för om ett projekt är finansierbart är att intäkterna är säkrade i avtal med kreditvärdiga motparter.”

– Hendrik Kangasmuukko, partner på CMS Wistrand

5

ELNÄT OCH KAPACITET

Nätets kapacitet avgör var och när ett projekt kan byggas i Sverige.

Utmaningen är att säkerställa tillräcklig nätkapacitet där anläggningen ska byggas. Anslutningsläget varierar kraftigt mellan regioner, och de nordiska systemoperatörerna beskriver en efterfrågan på anslutningar som överstiger befintlig och planerad nätkapacitet. Anslutningsavtalet blir därför ofta styrande för projektets övergripande tidplan.

Innan du går vidare:

- Ansök om nätanslutning
- Säkerställ besked från nätbolaget om tillgänglig kapacitet och tidpunkt
- Visa projektets mognadsgrad och håll nätbolaget informerat om projektets framsteg
- Klargör ledningsrätt och servitut för anslutningen
- Granska anslutningsavtalets villkor mot projektets tidplan



"Juridiken kring elnät och nätanslutningar är vår spets. Det är också skälet till att datacenterbolagen kommer till oss."

– Aaron Coster, senior associate på CMS Wistrand

6

TILLSTÅND OCH MILJÖ

Tillståndsprocessen följer sin egen kalender.

Räkna med minst 12, och i vissa fall upp till 24 månader, från ansökan om miljötillstånd till lagakraftvunnet beslut. En detaljplan kan ta från 18 månader upp till 42 månader från ansökan om planbesked till lagakraftvunnet beslut. Miljöprövning, samråd och miljökonsvekvensutredningar inom tillståndsprocessen liksom planarbete, samråd och granskning inom detaljplaneprocessen tar tid. Det är tidsåtgång som sällan ryms i investeringskalkylen, och överklaganden kan dessutom förlänga processen. Reservkraft och bränslelagring kan dessutom kräva särskilda tillstånd, beroende på effekt, bränsleslag och mängd.

Innan du går vidare:

- Bedöm tillståndsplikten och prövningsnivå
- Planera för ledtid, inklusive överklagandescenario
- Planera för samrådet med kommun och länsstyrelse, men ta höjd för att samråd även ska ske med enskilda, allmänheten och intresseorganisationer

*En ny miljöprövningsmyndighet tar över miljöprövningsdelegationernas uppgifter från 1 juli 2027.



"Svenska myndigheter tar tid. Tiden är en kritisk faktor för varje infrastrukturprojekt.

– Hanna Trygg, partner på CMS Wistrand

7

INVESTERINGSGRANSKNING OCH POLITISK RISK

Två risker som är viktiga i en due diligence: statlig investeringsgranskning och politiska beslutsvägar.

Digital infrastruktur kan beröra skyddsvärd eller säkerhetskänslig verksamhet. Vid investeringar och överlåtelser behöver du därför bedöma om reglerna om granskning av utländska direktinvesteringar eller säkerhetsskydd är tillämpliga. Det är två skilda regelverk som kan behöva hanteras parallellt.

Vid affärer som rör kommunalt eller statligt ägda tillgångar avgör den politiska förankringen ofta utfallet. På senare år har även försvarsintressen påverkat enskilda etableringar.

Innan du går vidare:

- Kartlägg beslutsvägarna, inte bara beslutsfattarna
- Bedöm den politiska förankringen
- Bedöm om investeringen omfattas av granskning av utländska direktinvesteringar eller säkerhetsskyddsregler



"När kommunala eller statliga tillgångar byter ägare finns alltid en politisk risk. Det är viktigt att reglera vad som händer om den materialiseras".

– Hendrik Kangasmuukko, partner på CMS Wistrand

8

SVENSKA BYGG- OCH AVTALSREGLER

Avtalsmallar från andra länder missar ofta vad som är typiskt för svenska förhållanden avseende riskfördelning, myndighetskrav och arbetsmiljöansvar.

Svensk entreprenadrätt är specifik för Sverige och bygger normalt på svenska standardavtal förhandlade på den svenska marknaden. De skiljer sig från andra standardavtal i fråga om bland annat riskfördelning, roller, frister, formalia och tvistelösning. Även det svenska arbetsmiljöansvaret fördelas något annorlunda mellan svenska aktörer på byggmarknaden jämfört med andra jurisdiktioner. Byggherren har lagstadgat ansvar men kan överlåta arbetsmiljöskyldigheter under vissa förutsättningar till totalentreprenören och utser samordningsroller, men överlåtelse kräver strikt att formalia uppfylls.

9

DRIFT OCH KUNDAVTAL

Kundavtalen skapar kassaflödet, och det är mot kassaflödet som långivaren lånar ut.

Hur kundavtalen utformas påverkar finansieringen i ett betydligt tidigare skede än många räknar med. Detsamma gäller driftsavtal för exempelvis skalskydd och förvaltning samt leveransgarantier.

Innan du går vidare:

- Pröva kundavtalens struktur mot finansieringens krav
- Klargör ankarkundernas villkor
- Säkerställ att driftsavtalen är på plats inför idrifttagning



"I ett datacenter säljer man kapacitet i watt. Det är nätanslutningens totala kapacitet som sätter taket för affären."

– Charles Arbro, partner på CMS Wistrand

10

FÖRSÄLJNING OCH EXIT

Exitvägen påverkar strukturvalen flera år i förväg.

Det som inte kan överlåtas eller pantsättas riskerar att sänka värdet vid en försäljning. Avyttring, refinansiering och joint ventures ställer krav som därför bör beaktas redan när strukturen sätts.

Innan du går vidare:

- Kontrollera villkoren för överlåtelse och ägarbyte i nyckelavtalen
- Pröva strukturen mot en framtida försäljning
- Klarlägg refinansieringsmöjligheter

Tre fallgropar att förebygga

1. **Juristerna kopplas in efter investeringsbeslutet.** Projektet drivs långt på egen hand, och frågorna visar sig först när de är dyra att lösa.

2. **Avtalen skrivs i fel jurisdiktion.** Internationella mallar håller inte mot svensk entreprenad- och arbetsmiljörätt.

3. **Nätanslutningen behandlas som en teknisk fråga.** Den är en lokaliseringsfråga, och den sätter projektets tidplan.

Om CMS Wistrand

Svensk elnätsrätt är ett av våra spetsområden och ofta en avgörande fråga för om ett projekt går att genomföra. Vi samlar kompetens inom mark, M&A, fastighet, bank och finans, miljö, energi, entreprenad, skatt och avtal. Det ger dig en kontaktpunkt genom hela projektet, med tillgång till specialister inom respektive område.

Vi rådger internationella investerare, infrastrukturfonder och globala teknik- och molnbolag, liksom svenska nät- och fiberbolag, energibolag och industriella aktörer.

Genom CMS kombinerar vi vår svenska expertis med erfarenhet och specialistkompetens från kollegor i över 50 länder. Oavsett om ditt projektet rör Sverige, Norden eller resten av Europa kan vi samordna rådgivningen åt dig.

Sverige

RÅDGIVARE VID

+70

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2025

KONTOR

Stockholm
Göteborg

Globalt

JURISTER

+7200

KONTOR

92

LÄNDER

50

Avara INSIGHTS
EXCELLENCE IN CLIENT RELATIONS
2026

Chambers RANKED IN Global 2026
CMS Wistrand

Chambers RANKED IN Europe 2026
CMS Wistrand

TOP TIER FIRM
Legal500 EMEA 2026

LEADING FIRM
Legal500 EMEA 2026

Nästa steg

SKA NI BYGGA I SVERIGE?
Boka ett förutsättningslöst möte med någon av våra specialister.

VILL NI FÖLJA UTVECKLINGEN?
Prenumerera på våra uppdateringar om digital infrastruktur.

Stockholm
CMS Wistrand
Regeringsgatan 65
111 56 Stockholm

+46 8 50 72 00 00

sthlm@cms-wistrand.com

Göteborg
CMS Wistrand
Mårten Krakowgatan 2
411 04 Göteborg

+46 31 771 21 00

gbg@cms-wistrand.com

Snabblänkar
CMS.law
CMS Infrastruktur
CMS Jurister

Innehållet i guiden är allmän information och utgör inte juridisk rådgivning i ett enskilt ärende.
CMS Wistrand Advokatbyrå, oktober 2026.

Källor:

- PwC, Global Data Centre Outlook 2026–2050, september 2026
- Swedish Data Center Industry och Radar Group, Datacenter Impact Study, maj 2026
- Svenska kraftnät, Nordic TSOs: Strong growth in grid connection requests challenges the power system, juni 2026
- Sveriges riksdag, betänkande 2025/26:MJU24, Ny myndighet för miljöprövning
- Inspektionen för strategiska produkter, om lagen (2023:560) om granskning av utländska direktinvesteringar
- Arbetsmiljöverket, om byggherrens ansvar och byggarbetsmiljösamordning