



Fastighetsrätt

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet de motioner som väckts i fastighetsrättsliga frågor under den allmänna motionstiden 2011. Förslagen avser bl.a. tomträtt, kommunal förköpsrätt och expropriation.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden.

I betänkandet finns fyra reservationer och ett särskilt yttrande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Utskottets överväganden	5
Inledning	5
Avskaffande av tomträttsinstitutet	5
Störningsservitut m.m.	8
Expropriationsersättning	11
Återinförande av en förköpslag	14
Skymmande vegetation	18
Jordförvärv	20
Fastighetsmäklarens roll	23
Fastighetsmäklares utbildning	27
Fideikommiss	29
Friköp av historiska arrenden	31
Fastighetsinformation m.m.	32
Reservationer	36
1. Återinförande av en förköpslag, punkt 4 (S)	36
2. Fastighetsmäklarens roll, punkt 7 (V)	37
3. Fastighetsmäklares utbildning, punkt 8 (V)	38
4. Fastighetsinformation m.m., punkt 11 (MP)	39
Särskilt yttrande	41
Fideikommiss, punkt 9 (S)	41
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	42
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2011	42

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

- 1. Avskaffande av tomträttsinstitutet**
Riksdagen avslår motion 2011/12:C222.
- 2. Störningsservitut m.m.**
Riksdagen avslår motionerna 2011/12:C228, 2011/12:C253 och 2011/12:C393.
- 3. Expropriationsersättning**
Riksdagen avslår motion 2011/12:MJ299 yrkandena 3 och 5.
- 4. Återinförande av en förköpslag**
Riksdagen avslår motion 2011/12:C349 yrkande 14.
Reservation 1 (S)
- 5. Skymmande vegetation**
Riksdagen avslår motion 2011/12:C334.
- 6. Jordförvärv**
Riksdagen avslår motion 2011/12:C274.
- 7. Fastighetsmäklarens roll**
Riksdagen avslår motion 2011/12:C332 yrkande 1.
Reservation 2 (V)
- 8. Fastighetsmäklares utbildning**
Riksdagen avslår motion 2011/12:C332 yrkande 2.
Reservation 3 (V)
- 9. Fideikommiss**
Riksdagen avslår motion 2011/12:C284.
- 10. Friköp av historiska arrenden**
Riksdagen avslår motion 2011/12:C322.
- 11. Fastighetsinformation m.m.**
Riksdagen avslår motion 2011/12:C307.
Reservation 4 (MP)

Stockholm den 8 december 2011

På civilutskottets vägnar

Veronica Palm

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Jan Ertsborn (FP), Magdalena Andersson (M), Anti Avsan (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Margareta Cederfelt (M), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Ola Johansson (C), Yilmaz Kerimo (S), Jessika Vilhelmsson (M), Jan Lindholm (MP), Otto von Arnold (KD), Carina Herrstedt (SD), Katarina Köhler (S), Amineh Kakabaveh (V) och Rose-Marie Carlsson (S).

Utskottets överväganden

Inledning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2011 och som gäller tomträtt, s.k. störningsservitut, återinförande av en kommunal förköpsrätt, expropriation samt andra fastighetsrättsliga frågor. Förslagen i motionerna finns i *bilagan*.

Avskaffande av tomträttsinstitutet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att tomträttsinstitutet ska avskaffas. Utskottet hänvisar till pågående arbete som gäller bl.a. avgäldsregleringen och friköp.

Motionen

I motion 2011/12:C222 av Liselott Hagberg (FP) föreslås det att tomträttsinstitutet ska avskaffas.

Lagregleringen

Tomträttsinstitutet infördes i Sverige i början av 1900-talet. Tomträtt regleras i 13 kap. jordabalken (JB).

Tomträtt får upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo. Om regeringen för ett särskilt fall medger det, får tomträtt upplåtas också i fastigheter som tillhör stiftelser (2 §).

I tomträttsavtalet, som ska vara skriftligt, ska anges bl.a. ändamålet med upplåtelsen, avgäldsbeloppet och de närmare föreskrifter om fastighetens användning och bebyggelse som ska gälla (3 och 4 §§).

Tomträttshavarens rätt att överlåta tomträdden får inte begränsas. Tomträttshavaren får bl.a. upplåta panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt i tomträdden, och inte heller denna rätt får inskränkas (1 § andra stycket och 6 §).

Avgälden ska betalas med ett oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Dessa avgäldsperioder ska uppgå till minst tio år (10 §). Om parterna vid avgäldsperiodens slut inte kommer överens om nya avgäldsvillkor, får talan om omprövning väckas vid domstol (11 § andra stycket). Domstolen ska då fastställa avgälden på grundval av markvärdet vid tidpunkten för omprövningen. Markvärdet ska bedömas med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. I förarbetena till lagstiftningen har

det uttalats att avgälden ska motsvara en skälig ränta på det uppskattade markvärdet. Det nuvarande systemet för hur tomträttsavgälden bestäms har kritiserats för att de långa avgäldsperioderna kan leda till att avgäldshöjningarna kommer i kraftiga språng, särskilt ifall markvärdet ökar stort. Avgäldshöjningarna förstärks av den s.k. triangeffekten, som innebär att det vid avgäldsregleringen beaktas en förväntad stegring av markvärdet under den kommande avgäldsperioden. Avgäldsräntan bestäms därför regelmässigt så att avgälden, trots att den är oförändrad under avgäldsperioden, blir högre i början och lägre mot slutet av avgäldsperioden än vad som annars hade varit befoget.

Under en löpande avgäldsperiod får tomträttshavaren begära jämkning av avgälden, om tomträttsvärdet har minskat avsevärt, t.ex. till följd av ändrade byggbestämmelser (12 § andra stycket).

En tomträtt kan upphöra endast vid utgången av vissa upplåtelseperioder och bara efter uppsägning från fastighetsägarens sida (13 och 14 §§). Den första upplåtelseperioden ska vara minst 60 år och varje påföljande period 40 år. Om upplåtelsen avser ett väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse, kan kortare perioder avtalas. Perioderna ska dock alltid vara minst 20 år. Uppsägning av tomträtten för upphörande får endast ske, om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller i övrigt på annat sätt än tidigare. Upphör tomträtten på grund av en sådan uppsägning, har fastighetsägaren lösenskyldighet för värdet av byggnader och annan egendom som hör till tomträtten. Lösenskyldigheten kan inte inskränkas genom avtal, om tomträtten avser bostadsbebyggelse (17 §).

Mål om omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av lösesumma prövas av mark- och miljödomstolen (23 §).

Tomträttsbestämmelserna i 13 kap. JB kompletteras i 21 kap. JB av bestämmelser om inskrivning av tomträtt, i 22 kap. JB om in-teckning i tomträtt och i 23 kap. JB om inskrivning i tomträtt av nyttjanderätt och servitut.

Även om tomträtten till sin natur är lös egendom likställs den i många sammanhang med fast egendom. Det gäller bl.a. i utskökningsbalken och konkurslagen (1987:672). Även i skattehänseende jämsställs tomträtt i huvudsak med fast egendom. Om tomträtten avyttras ska vinsten beskattas eller förlusten dras av enligt samma regler som gäller för äganderätt. Tomträttsavgälden är avdragsgill enligt de regler som gäller för ränta, och tomträtts-havaren betalar fastighetsskatt på samma sätt som om han eller hon ägde marken. Det motsvarande gäller även i fråga om den kommunala fastighetsavgift som från 2009 års taxering har ersatt den statliga fastighetsskatten på bostäder (prop. 2007/08:27, bet. 2007/08:SkU10).

Tidigare förslag

Förslag om ändrade avgäldsregler har lagts fram dels av Tomträttskommittén i dess betänkande Tomträtt (SOU 1980:49), dels av 1988 års tomträttsutredning i dess betänkande Tomträttsavgäld (SOU 1990:23).

Enligt 1988 års tomträttsutredning har det nuvarande systemet kommit att innebära kraftiga och språngvisa avgäldsökningar med åtföljande olägenheter för tomträttshavarna. Det förhållandet att bestämmelserna är så allmänt hållna och att domstolarnas beslut är svårförutsebara har lett till ett stort antal långdragna domstolsprocesser med omfattande utredningar och till stora kostnader, både för parterna och för samhället. Dessa problem är i huvudsak en följd av principerna för den nuvarande ordningen, dvs. långa avgäldsperioder med oförändrad avgäld och därefter avgäldsreglering genom prövning av omständigheterna i varje särskilt fall.

En tidigare regering har vid två tillfällen, 1997 och 1998, remitterat förslag om ändrade avgäldsregler till Lagrådet. Lagrådsremisserna har inte lett fram till någon proposition.

De motioner under senare år som gällt tomträttsinstitutet har främst avsett frågor om den avgäld tomträttshavaren ska betala till fastighetsägaren.

Pågående arbete

En särskild utredare överväger nu vissa tomträtts- och arrendefrågor (dir. 2011:60). I uppdraget ingår att föreslå enklare regler för hur tomträttsavgälder ska bestämmas, att ta ställning till om en rätt för tomträttshavaren att friköpa fastigheten bör införas och att föreslå hur villkor för friköp bör utformas. Utredaren ska lämna förslag till de författningsändringar som övervägandena ger anledning till. Utredaren är oförhindrad att ta upp även andra frågor som är förknippade med en förenkling av systemet för tomträttsavgälder och en rätt till friköp. Uppdraget omfattar dock inte skattefrågor.

Utredaren ska bl.a. eftersträva att den nya ordningen medför förutsägbara resultat för samtliga parter och därmed även trygghet i boendet för tomträttshavaren. Dessutom bör den nya ordningen i ett brett perspektiv medföra i huvudsak oförändrade avgäldsintäkter för fastighetsägarna och oförändrade kostnader för tomträttshavarna, allt jämfört med de genomsnittliga avgäldsnivåer som följer av tillämpningen av dagens avgäldssystem. Utredaren är oförhindrad att föreslå olika regler för avgäldsbestämningen för tomträtter med olika ändamål. Den nya ordningen ska utformas med beaktande av bostadssociala hänsyn. Utredaren ska överväga ett särskilt skydd mot alltför stora avgäldsökningar dels i fall av kraftig markvärdestegring, dels övergångsvis för dem som kan få en högre avgäld i och med den nya ordningen för avgäldsbestämningen.

I direktiven erinras det bl.a. om den tidigare gjorda bedömningen att någon friköpsrätt inte bör införas för innehavare av s.k. historiska arrenden (se nedan).

Uppdraget ska i den del det avser tomträttsavgälder redovisas i ett delbetänkande senast den 31 oktober 2012. Uppdraget i övrigt som också gäller vissa arrendefrågor ska redovisas senast den 30 september 2013.

Utskottets ställningstagande

Den reglering som gäller för tomträtter är föremål för en översyn avseende avgälder och friköp. Riksdagen bör avvakta resultatet av översynen och inte nu i sak ta ställning till frågor som gäller tomträtt. Motionen avstyrks därför.

Störningsservitut m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om störningsservitut m.m.

Motionerna

I motion 2011/12:C393 av Krister Hammarbergh (M) föreslås en översyn av möjligheten att belasta en fastighet med en störning – störningsservitut – som inte är av hälsovådlig karaktär så att fastighetsägaren får tåla störningen. Enligt motionen bör möjligheten finnas även om det inte finns någon direkt härskande fastighet (dvs. fastighet som får en förmån av servitutet).

Förslaget i motion 2011/12:C253 av Bengt-Anders Johansson och Helena Bouveng (båda M) gäller främst samspelet mellan civil och militär verksamhet. Enligt motionärerna bör de som önskar etablera verksamhet utanför ett militärt övningsområde men inom en bullerzon genom inskrivning i fastighetsregistret kunna friskriva både kommunen och den som står från ansvar för bullret.

Sten Bergheden (M) föreslår i motion 2011/12:C228 att byggnation ska möjliggöras på fastigheter i störningsbelastade områden genom att särskilda klausuler tas in i bygglovet. Det ska enligt honom göras möjligt att upprätta någon form av belastningsavtal som följer fastigheten där det är inskrivet att fastighetsägaren får tåla störningar från en näraliggande verksamhet.

Bakgrund

Servitut kan bildas bl.a. genom avtal enligt bestämmelserna i jordabalken eller genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), förkortad FBL. Ett servitut innebär att en fastighetsägare kan dra nytta av en annan fastighet. Rättigheten är knuten till fastigheten och inte till innehavaren och kan gälla utan tidsgräns. För att ett servitut ska få skapas fordras

att vissa allmänna förutsättningar är uppfyllda. Dessa har kommit till uttryck i 14 kap. 1 § jordabalken. Enligt den bestämmelsen får i en fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas en rätt för ägaren av en annan fastighet (den härskande fastigheten) att i ett visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk den tjänande fastigheten eller en byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i ett visst hänseende under förutsättning att det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning. Som ytterligare förutsättning gäller bl.a. att ett servitut endast får avse ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Vid fastighetsbildning ska de allmänna reglerna om servitut iaktas när lantmäterimyndigheten ska ta ställning till om ett visst servitut kan skapas. Enligt FBL ställs därutöver vissa särskilda krav för att servitutsbildning ska få ske genom fastighetsbildning.

Ett servitut kan gälla att ta den tjänande fastigheten i anspråk på något annat sätt än att direkt nyttja den. Det kan avse att den härskande fastighets ägare på den egna fastigheten får utföra vissa handlingar som han eller hon annars inte skulle få t.ex. på grund av grannelagsrättsliga regler. Det kan gälla utsläpp av rök eller avloppsvatten. I litteraturen har det förmodats att kravet på främjande av ändamålsenlig markanvändning innebär att servitut som står i strid med moderna föreställningar om miljöskydd inte skulle godtas (Anders Victorin m.fl., Allmän fastighetsrätt, 5 uppl., 2008 och Sten Hillert, Servitut, 3 uppl., 1991).

Formellt krävs det att ett servitut är till förmån för en eller flera andra fastigheter. Den härskande fastigheten bör vara en eller flera registerfastigheter. Av större betydelse är den reella anknytningen: servitutet ska utgöra en komplettering av den härskande fastigheten i ett visst avseende.

Bostadsutskottet har tagit ställning till om s.k. luktservitut ska göras möjliga. Utskottet anförde följande (bet. 1996/97:BoU11).

Enligt utskottets mening torde det vara tveksamt om s.k. luktservitut kan tillskapas med hänsyn till de krav de allmänna reglerna ställer på ett servitut. Det torde nämligen kunna ifrågasättas om ett luktservitut är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning. Enligt utskottets mening bör bestämmelserna om servitut vara utformade så att fastigheter inte belastas på ett ur allmän synpunkt oacceptabelt sätt, vilket kan bli följderna av en alltför vidsträckt användning av servitut vid fastighetsbildning. Utskottet är inte berett att föreslå ändringar av de villkor som uppställs för att ett servitut skall godtas. Ytterst får frågan om luktservitut skall bildas överlämnas åt rättspraxis.

PBL-kommittén har i sitt slutbetänkande Får jag lov? Om planering och byggande (SOU 2005:77) behandlat frågan om s.k. bullerservitut och anförut bl.a. följande.

Under utredningsarbetet har berörts svårigheter att tillgodose skilda hänsyn och samhällsintressen inom ramen för en god helhetslösning. Det anses att en sammantaget god boendemiljö motverkas av att vissa intressen ges en större tyngd vid avvägningar mot andra angelägna samhällsintressen. I detta sammanhang har det lämnats förslag att ge större utrymme för avsteg från vissa krav med hänsyn till bl.a. lokala förhål-

landen. Förslagen avser främst rikt- och gränsvärden inom miljöområdet och bygger på uppfattningen att en sämre miljö i vissa fall borde kunna accepteras med hänsyn till förhållandena på platsen för att uppnå en från andra synpunkter god livsmiljö. Det gäller t.ex. riktvärden för trafikbuller och miljökvalitetsnormer för luftkvalitet som anses motverka en önskvärd förtätning i stadsmiljöer. Ett annat exempel är olika riktlinjer och riktvärden för störningar genom lukt och buller från jordbruket som anses motverka bostadsbyggandet i landsbygdsområden.

Önskemål hade framförts till kommittén om att införa servitut för att bygga bostäder i bullerstörda områden nära flygplatser. Motiven som angavs för att införa servitut för denna typ av olägenheter är att möjliggöra en mer rationell och ändamålsenlig användning av bullerstörda fastigheter, framförallt för att få till stånd ett angeläget bostadsbyggande i närheten av flygplatser. Kommittén har vidare anfört.

De grundläggande bestämmelserna i 2 och 3 kap. [plan- och bygglagen] PBL ger kommunen ett betydande utrymme för både att tolka olika samhällsintressen och hur dessa ska avvägas mot varandra inom ramen för en helhetssyn. Reglerna ger således kommunen förhållandevis vida möjligheter till skilda ställningstaganden i olika mål- och intressekonflikter och att via planbestämmelser eller på annat sätt ställa villkor och krav för att kompensera brister i vissa avseenden. De gränser för kommunens handlingsutrymme som sätts av miljökvalitetsnormer och riktvärden för buller syftar främst till att de boende inte ska utsättas för störningar som kan vara så skadliga för hälsan att ett senare ingripande med stöd av miljöbalken kan aktualiseras. Det är således inte möjligt att genom bestämmelser i PBL och i strid mot [miljöbalken] MB medge avsteg från dessa.

En anknytande fråga rör förslaget till s.k. bullerservitut. Syftet med dagens form av servitut som regleras i [fastighetsbildningslagen] FBL är att reglera förhållanden mellan fastigheter för att säkerställa en ändamålsenlig användning av en fastighet, vanligtvis genom en reglerad rätt att anlägga en tillfart eller att använda en väg, ledning eller badstrand på en annan fastighet. Förslagen om s.k. bullerservitut syftar till att reglera en bullernivå som ska tolereras över en fastighet, och rör således inte sådana förhållanden eller rättigheter mellan fastigheter som servituten syftar till. Att genom servitut eller avtal vid sidan om PBL medge grundläggande avsteg från gällande gränsvärden som syftar till att skydda människors hälsa kan dessutom ifrågasättas, eftersom MB:ns regler kan få till följd att en överenskommelse inte får avsedd effekt. Stöd för en sådan tolkning får man bl.a. av ett avgörande från Miljööverdomstolen daterat den 21 oktober 2003 (mål nr M 7066-02) i vilket Miljööverdomstolen konstaterar att en förlikning inte påverkar bedömningen av vilka skyddsåtgärder som är skäliga att vidta beträffande en fastighet. Dessa förhållanden gör att kommittén funnit att det inte är motiverat att inom ramen för kommitténs uppdrag utreda frågan om servitut för att tåla buller som överskrider de av riksdagen fastställda riktvärdena.

Utskottets ställningstagande

Mot bakgrund av vad som redovisats om de tidigare ställningstaganden som berör den fråga som väckts i motionerna om servitutsliknande belastning m.m. för en fastighet, en belastning som skulle innebära att ägaren

får tåla en viss störning, anser utskottet att det i vart fall inte nu finns skäl för riksdagen att ta något initiativ till vidare överväganden. Motionerna avstyrks. Det finns dock skäl att fortlöpande följa meningsyttringarna i frågan med de olika infallsvinklar som gör sig gällande, särskilt vad gäller byggnation kring flygplatser och militära övningsfält.

Expropriationsersättning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om den ersättning som ska lämnas vid expropriation. Utskottet hänvisar till en nyligen genomförd reform och pågående arbete.

Motionen

Motion 2011/12: MJ299 av Anders Åkesson och Kenneth Johansson (båda C) yrkandena 3 och 5 avser utredningsinsatser i fråga om den ersättning som ska lämnas vid expropriation. Det gäller dels att markägare ska kompenseras för den ackumulerade effekten av flera intrång, dels att intrångsersättningen, till skillnad från dagens marknadsprissättning, ska spegla värdet av utebliven produktion under den tid infrastrukturen i fråga brukas och alstrar värden för samhället och sin ägare.

Expropriationsändamålen

Genom expropriation kan en fastighet tas i anspråk för att tillgodose olika samhällsnyttiga ändamål. Ianspråktagandet kan ske med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. Särskilda rättigheter kan upphävas eller begränsas.

De s.k. expropriationsändamålen anges i 2 kap. expropriationslagen (1972:719). Kommunen är berättigad att expropriera mark som ska användas för tätbebyggelse. Expropriation kan också ske för att tillgodose ändamål som avser kommunikationer, drivkraft, värme, vatten och avlopp, näringsverksamhet, skydds- och säkerhetsområden, försvaret, kultur samt natur och friluftsliv m.m. Även vanvårdade fastigheter kan exproprieras. Dessutom finns en allmän bestämmelse om expropriation av mark som behövs för verksamhet som staten, kommunen eller landstinget har att tillgodose eller som är av väsentlig betydelse för riket, orten eller en viss befolkningsgrupp. Något av en särställning har regeln om s.k. värdestegringsexpropriation. Dess innebörd är att förhindra oförtjänt värdestegring hos fastigheter som inte direkt berörs av ett expropriationsförfarande men som förväntas öka i värde genom ett expropriationsföretag. Regeln bygger på likhetsprincipen och syftar till att eliminera sådan markvärdestegring som ställer ägare av icke exproprierad mark i en bättre situation än dem vars mark exproprieras.

Ersättning

Bestämmelserna om den ersättning som ska utgå vid expropriation återfinns i 4 kap. expropriationslagen. Det finns bestämmelser om att mark får tas i anspråk med tvång i flera andra lagar, bl.a. fastighetsbildningslagen (1970:988), väglagen (1971:948), ledningsrättslagen (1973:1144), lagen (1988:950) om kulturminnen m.m., miljöbalken samt plan- och bygglagen (2010:900). I samtliga nu nämnda lagar görs hänvisningar till expropriationslagens ersättningsregler.

Utredningen om expropriationsersättning har i sitt slutbetänkande Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m. (SOU 2008:99) bekräftat att det sedan expropriationslagens tillkomst har skett en förskjutning från att den ianspråktagande parten är ett offentligt rättssubjekt till att den numera i många fall är ett privat rättssubjekt och att det i vissa sådana fall finns ett vinstintresse bakom tvångsförfogandet även om den ursprungliga grundtanken med expropriationen kvarstår, dvs. att olika slag av samhällsintressen ska tillgodoses. Enligt utredningen förekommer s.k. frivilliga uppgörelser om överlåtelse och upplåtelse av egendom – utan att reglerna om tvångsförfogande direkt tillämpas – i en mycket stor omfattning, och ersättningarna är generellt högre vid dessa.

Utredningen har i sitt arbete prövat ersättningsbestämmelserna med den utgångspunkt som angetts i direktiven, nämligen att skyddet för enskild äganderätt ska vara starkt.

Med grundval i utredningens arbete har nya lagregler antagits som innebär höjningar av den ersättning som betalas vid expropriation och andra åtgärder där fastigheter tas i anspråk med tvång. Förändringarna avser ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen och i de andra lagar som hänvisar till dessa bestämmelser. Lagändringarna syftar till att stärka äganderätten och har sin bakgrund i att de exproprierande numera allt oftare utgörs av enskilda, som driver sin verksamhet i vinstsyfte. Expropriationslagens presumtionsregel, som begränsar rätten till ersättning för s.k. förväntningsvärden, har upphävts. Därigenom bestäms ersättningen vid expropriation närmare fastighetens marknadsvärde och omfattar även den del av marknadsvärdet som beror på förväntningar om en ändring av fastighetens tillåtna användningssätt. De nya reglerna innebär vidare att det inte längre är möjligt att göra något s.k. toleransavdrag från expropriationsersättningen eller från skadestånd enligt miljöbalken för en miljöskada. I sådana fall motsvarar ersättningen fortsättningsvis hela den ersättningsgilla skadan. De nya reglerna innebär dessutom att det ska göras ett schablonpåslag på expropriationsersättningen med 25 % av fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdesminskning. Genom påslaget tas det vid värderingen av fastigheten ökad hänsyn till att fastighetsägaren ofrivilligt blir av med sin fastighet.

De nya bestämmelserna trädde i kraft den 1 augusti 2010.

I likhet med utredningen har regeringen (prop. 2009/10:162) ansett att det är naturligt att behålla marknadsvärdet som den grundläggande utgångspunkten för hur expropriationsersättningen beräknas. Lantmäteriet har påpekat att marknadsvärdet inte alltid är självklart som ensam utgångspunkt för framför allt bestämmande av intrångsersättning som rör jord- och skogsbruksfastigheter. Det hade enligt regeringens mening emellertid inte framkommit att ersättningsregleringen i detta avseende leder till omotiverade eller oönskade resultat. Däremot ansåg regeringen att det kan, som Fastighetsägarna Sverige m.fl. remissinstanser varit inne på, finnas skäl att betala ersättning utöver marknadsvärdet. Regeringens genomförda förslag om ett påslag med 25 % motiverades bl.a. av att ersättningsbestämningen bör efterlikna priset vid en frivillig försäljning genom att ersättningen sätts högre än vad som svarar mot marknadsvärdet respektive marknadsvärdeminskningen.

Högsta domstolen prövade i avgöranden 2008 om intrångsersättning till följd av ledningsrätt skulle bestämmas utifrån markens värde som tomtmark innehållande ledningsföretaget eller utifrån det lägre värde som följde av att marken i stället kunde betraktas som skogs-, betes-, åkermark etc. (rättsfallen NJA 2008 s. 510 I–III, de s.k. mastfallen). Ledningsrättsshavarna hade tidigare nyttjat marken enligt arrendeavtal, och fastighetsägarna ansåg att ersättningen till dem skulle grundas på en beräkning utifrån arrendeavgifterna. Domstolen fann att man vid värderingen skulle bortse från inverkan av arrendeavtalen och deras ersättningsnivåer. Lantbrukarnas Riksförbund och Sveriges Jordägareförbund har ansett att regelverket bör ändras för att tillförsäkra fastighetsägare i liknande situationer högre ersättning. Enligt regeringens mening (prop. 2009/10: 162) är en lämplig ordning för att åstadkomma en sådan ändring inte att frångå marknadsvärdet som utgångspunkt för ersättningen eller att vidta ändringar i fråga om hur marknadsvärdet bestäms. Synpunkten bör i stället beaktas vid den fortsatta beredningen av utredningens förslag om vinstfördelning.

Vinstfördelning m.m.

Utredningen om expropriationsersättning anförde sammanfattningsvis följande om individuellt värde och vinstfördelning.

Syftet med expropriationslagstiftningen är att en fastighetsägare inte ska kunna utnyttja sin monopolställning och begära ett orimligt högt pris när för samhället angelägna markförvärv ska genomföras. Ersättningsbestämmelserna bör därför så långt möjligt efterlikna en fri marknad, utan sådan monopolställning och utan hot om expropriation. En enskild fastighetsägare skulle inte sälja sin fastighet frivilligt, om inte priset minst uppgår till hans eller hennes eget individuella värde av fastigheten. Detta värde är i många fall högre än marknadsvärdet. Utöver den ersättning som ska betalas för marknadsvärdet (eller marknadsvärdeminskningen) och för eventuella övriga ekonomiska skador, föreslår utredningen därför att ersättningen även ska innefatta kompensation för fastighetsägarens individuella värde. Eftersom detta värde inte objektivt kan bestämmas, är utredningens förslag att ersättningen

bestäms som ett schablon tillägg som uppgår till 25 procent av marknadsvärdet (eller marknadsvärdeminskningen). Vid markåtkomst för sådana ändamål som bedrivs på i huvudsak marknadsmässiga villkor ska ersättningen dessutom innefatta en särskild ändamålsrelaterad ersättningspost – s.k. vinstfördelning. Den sålunda tillkommande ersättningen ska bestämmas efter vad som är skäligt i det enskilda fallet med hänsyn till egendomens särskilda värde för förvärvaren.

Regeringen har i propositionen om de nya ersättningsreglerna instämt i den principiella grundtanken bakom utredningens förslag. Enligt vad regeringen uttalat bör ersättningen till fastighetsägaren bestämmas på ett sätt som är rättvist – även ur fastighetsägarens perspektiv. Detta innebär enligt regeringen att det är önskvärt att det vid ersättningsbestämningen kan tas hänsyn till om fastigheten är avsedd att generera vinst i expropriandens verksamhet. Avsikten är att fastighetsägaren i sådana fall ska kunna få del av expropriandens ekonomiska nytta av att använda fastigheten.

De föreslagna reglerna om vinstfördelning hade emellertid kritiserats under remissbehandlingen, bl.a. för att förslaget inte är tillräckligt genomarbetat. Regeringen har därför gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå en ordning för vinstfördelning vid expropriation och andra sådana förfoganden (dir. 2011:20).

I uppdraget ingår att ta ställning till vilka fall av markåtkomst som bör omfattas av vinstfördelning och hur dessa fall bör avgränsas, hur vinsten eller nyttan för den som tar marken i anspråk bör beräknas och hur vinsten eller nyttan bör fördelas.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 oktober 2012.

Utskottets ställningstagande

Nya ersättningsregler gäller sedan en kort tid tillbaka, och frågorna om vinstfördelning utreds för närvarande. Riksdagen bör avvakta erfarenheterna av hur de nya reglerna kommer att tillämpas liksom det kommande utredningsförslaget innan närmare överväganden görs av frågor som gäller expropriation. Motionsförslagen avstyrks således.

Återinförande av en förköpslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om återinförande av en förköpslag.

Jämför reservation 1 (S).

Motionen

I motion 2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 14 uppmärksammas det att kommunerna har ett lagstadgat ansvar för bostadsförsörjningen och att de då också måste ha verktyg för att uppfylla målet. I motionen föreslås det, så som motionen får förstås, att regeringen ska låta utreda om ett av de verktygen kan vara en förköpslag. Motionärerna anför att en sådan lag ger kommunerna möjlighet att förköpa mark och att de på så sätt kan ha en långsiktig samhällsplanering och möjlighet till bostadsplanering.

Upphävandet av förköpslagen

Förköpslagen (1967:868) upphörde att gälla vid utgången av april 2010 (prop. 2009/10:82, bet. 2009/10:CU18, rskr. 2009/10:216). Upphävandet motiverades med att förköpslagen spelat ut sin roll som ett medel att tillgodose kommunernas behov av mark för tätbebyggelse. Även i fråga om de övriga ändamål för vilka kommunen kunde utöva förköp ansågs lagen endast ha en marginell betydelse. I lagstiftningsärendet anfördes det också att kommunernas, domstolarnas och de statliga myndigheternas administrativa kostnader för att pröva frågor med anknytning till förköpslagen var betydande och att förköpslagen samtidigt medfört att ett stort antal fastighetsöverlåtelser fördröjts och att det uppkommit olägenheter och kostnader för fastighetsmarknaden och dess parter. Med hänsyn till att endast ett litet antal fastigheter förköptes varje år ansågs att nyttan av regleringen inte kunde anses överstiga de kostnader och olägenheter som tillämpningen medförde.

Förköpsrättens omfattning

En kommun hade enligt den upphävda lagen förköpsrätt vid försäljning som omfattade

1. fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävdes för tätbebyggelse eller en därmed sammanhängande anordning
2. fast egendom som behövde rustas upp eller som behövde byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknöt till den
3. fast egendom som behövdes för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller en anläggning för idrott eller friluftsliv
4. fast egendom med en byggnad som borde bevaras därför att den var värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt
5. fast egendom som var bebyggd med ett hus som behövde användas som bostad för permanent bruk och som var belägen inom ett område där det rådde en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder (1 § första stycket).

Det permanentbostadsändamål som berättigade till förköp (punkt 5 ovan) gällde enbart i 17 kommuner. Det var nio kustkommuner i Västra Götalands län, kommunerna på Öland och Gotland samt Trosa, Östhammars, Sundsvalls, Örnsköldsviks och Åre kommuner (bilaga till lagen). Regeringen hade preciserat inom vilka delar av dessa kommuner som förköpsrätten gällde (1 § förköpskungörelsen [1967:873] med bilaga). Förköpsrätten gällde även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom som angavs i lagen (1 § andra stycket).

Vissa begränsningar gällde i fråga om kommunens rätt till förköp. Dessa begränsningar innebar bl.a. att förköp endast fick utövas i fråga om sådan egendom som helt eller delvis var belägen i en annan kommun om denna kommun samtyckte till förköpet. Vissa fastigheter och överlåtelser var helt undantagna från kommunens förköpsrätt. Så var fallet om

1. försäljningen endast avsåg en fastighet som hade en ägoviidd understigande 3 000 kvadratmeter och var bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset var inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer
2. försäljningen endast avsåg en ägarlägenhetsfastighet
3. staten var säljare
4. staten eller ett landsting var köpare
5. köparen var säljarens make och inte heller om köparen eller, när makar förvärvade gemensamt, någon av dem var säljarens avkomling
6. försäljningen skedde på exekutiv auktion
7. försäljningen avsåg endast en andel av en fastighet samt köparen redan ägde en andel i fastigheten och denna andel förvärvats på något annat sätt än genom gåva.

Begränsningen av kommunens förköpsrätt som avsåg vissa till ytan mindre fastigheter (den nyss angivna punkten 1) gällde inte sådan fast egendom som var belägen inom de ovan (i 1 § första stycket 5) särskilt angivna delarna av vissa kommuner (2 och 3 §§).

Om kommunen hade förklarat sig avstå från att utöva sin förköpsrätt i fråga om en avsedd försäljning, fick förköp inte ske med anledning av försäljningen (4 §).

Förköpsrätten innebar att kommunen fick förvärva den egendom som köpet avsåg från säljaren på de villkor som avtalats mellan säljaren och köparen. Om det var nödvändigt med hänsyn till arten av köparens åtagande gentemot säljaren, fick ett villkor dock jämkas. I ett sådant fall skulle kommunen ersätta säljaren för dennes förlust på grund av jämkningen (5 §).

Förfarandet

Förfarandet vid utövande av förköpsrätten innehöll i huvudsak följande moment.

Om en ansökan om lagfart inte kunde bifallas på grund av att frågan om förköp inte var avgjord, skulle inskrivningsmyndigheten inom två veckor från den inskrivningsdag då ansökan gjordes underrätta kommunen om ansökan (5 § förköpskungörelsen [1967:873]).

Förköpsrätten utövades genom att kommunen underrättade säljaren och köparen om sitt beslut att utöva förköp samt anmälde beslutet till inskrivningsmyndigheten, som antecknade beslutet i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Förköpsrätten skulle utövas senast på den inskrivningsdag som inföll närmast efter tre månader från det att lagfart söks på köparens förvärv. Om säljaren eller köparen innan lagfart hade sökts anmälde försäljningen till kommunen och då överlämnade en bestyrkt kopia av köpehandlingen räknades tiden i stället från det att kommunen tagit del av en sådan anmälan. Förköpsrätten gick förlorad om den inte utövades inom den föreskrivna tiden (7 § förköpslagen).

Om säljaren eller köparen bestred förköpsrätten, skulle han eller hon inom en månad från det att förköpsrätten utövades anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningsmyndigheten skulle genast underrätta kommunen om bestridandet. Kommunen skulle, om den ville fullfölja förköpet, inom en månad från det att bestridandet antecknades ansöka om tillstånd till förköp hos regeringen. Regeringen skulle vid sin prövning vägra tillstånd bl.a. om överlåtelsen inte omfattat sådan egendom som omfattades av kommunens förköpsrätt samt om det var oskäligt att förköp skulle ske med hänsyn till förhållandet mellan säljaren och köparen eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen (9 §).

Ett förköp var fullbordat när kommunens beslut om förköp vunnit laga kraft samt tillstånd till förköpet getts eller förköpet inte bestridits inom den föreskrivna tiden (10 §). När förköpet fullbordats ansågs egendomen ha övergått från säljaren till kommunen vid tidpunkten för försäljningen genom en frivillig överenskommelse (11 §). Kommunen skulle ersätta köparen för vad denna enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet (13 §).

Kommunens beslut att utöva förköp kunde överklagas enligt bestämmelserna i kommunallagen (1991:990). Den prövning som då skedde innefattade frågor om kommunens beslut hade tillkommit i rätt ordning, om beslutet hade hänfört sig till något som är en kommunal angelägenhet, om det organ som fattat beslutet hade befogenhet att fatta beslutet och om beslutet stred mot någon lag eller annan författning.

Inskrivningsmyndighetens beslut att anteckna kommunens beslut att utöva förköp kunde överklagas i den ordning som gäller vid de allmänna domstolarna. Besluten kunde således överklagas till tingsrätt och tingsrättsens beslut till hovrätt.

Regeringens beslut att meddela tillstånd till förköp kunde bli föremål för prövning av Regeringsrätten, som numera benämns Högsta förvaltningsdomstolen (lagen [2006:304] om rättsprövning av vissa regeringsbeslut).

Utskottets ställningstagande

Riksdagen har relativt nyligen upphävt förköpslagen. Det saknas enligt utskottets mening anledning för riksdagen att ändra sitt ställningstagande till behovet av en sådan lagstiftning. Motionen avstyrks.

Skymmande vegetation

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om skymmande vegetation.

Motionen

Förslaget i motion 2011/12:C334 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda S) gäller en översyn av reglerna om skymmande vegetation. Översynen ska omfatta frågor om hur buskar, häckar och träd ska få tillåtas växa, främst i planerade bostadsområden, och den ska gälla vilken rätt grannar ska ha till bl.a. utsikt och solinsläpp.

Bakgrund

Var och en ska vid nyttjande av sin eller någon annans fasta egendom ta skälig hänsyn till omgivningen (3 kap. 1 § jordabalken). Om en rot eller gren tränger in på en fastighet från ett område intill denna och detta medför olägenhet för fastighetens ägare, får denne ta bort roten eller grenen. Områdets ägare ska dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom eller henne (3 kap. 2 § jordabalken).

Av plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, framgår det att tomter ska skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer (8 kap. 15 §). Vid tillkomsten av motsvarande bestämmelse i den gamla plan- och bygglagen (3 kap. 17 §) uttalades bl.a. att vegetationen inte får tillåtas att växa så högt att den i oacceptabel grad skuggar grannens tomt (prop. 1985/86:1 s. 523). I 11 kap. 19 § nya PBL ges byggnadsnämnden möjlighet att ingripa vid vissa försummelser från en fastighetsägares sida. Bland annat kan nämnden, om fastighetsägaren låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av denna lag, förelägga honom eller henne att inom viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande). För att ett ingripande enligt 11 kap. 19 § (10 kap. 15 § gamla) PBL ska kunna göras med stöd av 8 kap. 15 § krävs som framgått att olägenheterna är att anse som betydande. Som belysning av tillämpningen av bestämmelserna kan nämnas att Regeringsrätten bedömt att 17 stycken upp till 13–15 meter höga björkar inneburit olägenheter för en grannfastighets ägare genom att begränsa sik-

ten mot havet och orsaka skugga. Olägenheterna bedömdes dock inte som betydande. Förutsättningar för ingripande saknades därför (RÅ 1993 not. 521).

Utöver vad som enligt 4 kap. PBL ska redovisas i detaljplanen får det i planen även meddelas bestämmelser om vegetation (4 kap. 10 § PBL). Områdesbestämmelser får antas för begränsade områden som inte omfattas av en detaljplan, bl.a. för att säkerställa att syftet med översiktsplanen uppnås. Vegetation får regleras också med områdesbestämmelser (4 kap. 42 § första stycket 5 a PBL). Som instrument för dessa bestämmelser ger PBL kommunen möjlighet att i en detaljplan och i områdesbestämmelser besluta att marklov krävs för skogsplantering liksom för trädfällning (9 kap. 12 och 13 §§ PBL). Förbud mot skogsplanteringar kan införas i en plan med hänsyn till t.ex. trafiksäkerheten eller för att trygga solinfall mot en lekplats eller energiproducerande anläggning. Regleringen av vegetation i en plan kan också ha betydelse för frågan om marken ska anses lämplig att bebygga. Genom marklovsplikten kan enstaka träd eller en allé skyddas. I den juridiska litteraturen har det påpekats att marklovsplikt för skogsplantering "givetvis" inte innebär att kommunen kan reglera planteringen av fruktträd på villatomter och liknande åtgärder (Lars Uno Didón m.fl., Plan- och bygglagen [2010:900], 2011, 9:12).

Om träd eller buskar intill ett vägområde medför olägenheter för trafiksäkerheten, får länsstyrelsen besluta att träden eller buskarna ska avlägsnas eller kvistas genom väghållningsmyndighetens försorg. I samband med beslutet får länsstyrelsen meddela de föreskrifter som behövs (53 § väglagen [1971:948]).

Om en fastighet enligt anläggningslagen (1973:1149) har ålagts skyldighet att bidra till kostnaderna för utförandet eller driften av en väg och om det fordras för vägens utförande eller drift att växande träd, buskar eller annan växtlighet huggs bort eller kvistas på en annan fastighet, kan rätt till detta upplåtas för den förra fastigheten. Om det behövs med hänsyn till trafiksäkerheten, kan rätt att röja träd, buskar eller annan växtlighet upplåtas för en fastighet som enligt anläggningslagen har getts rätt att begagna vägen. Upplåtelse får inte ske om den medför synnerligt men för den tjänande fastigheten. För upplåtelsen och för intrång ska ersättning lämnas. Vid upplåtelse och begagnande av rättighet ska den tjänande fastigheten inte betungas mer än nödvändigt. Träd som har större prydnadsvärde eller träd och buskar på en tomt eller i en trädgård får fällas endast om synnerliga skäl föranleder det. Innan rätten att hugga bort eller kvista träd, buskar eller annan växtlighet begagnas ska fastighetens ägare eller innehavare varje gång underrättas om åtgärden (51 § anläggningslagen).

Utskottets ställningstagande

Som framgått finns det vissa möjligheter att få bort vegetation på någon annans mark, bl.a. om vegetationen är skymmande eller ur säkerhetssynpunkt farlig. Utskottet känner tveksamhet till att initiera en bredare översyn i syfte att utöka dessa möjligheter – eller på annat sätt reglera vegetationen – eftersom utökade rättigheter för en markägare skulle medföra motsvarande inskränkningar av andra markägares rättigheter med avseende på växtligheten på hans eller hennes mark.

Frågeställningen i den del det gäller lagändringar för att tillmötesgå vissa fastighetsägares intresse av bättre utsikt, mer solljus och liknande kompliceras i stor omfattning av de olika motstående intressen som kan göra sig gällande. De kan avse grannars och andra närboendes önskemål om att bevara vissa kvaliteter som vegetationen har, såsom att den ger skugga och vindskydd. Inte minst gör sig växtlighetens betydelse för djurlivet liksom andra miljöhänsyn gällande mot lagstiftning som skulle innebära utökade möjligheter att få bort vegetation på någon annans mark.

Utskottet ställer sig således negativt till motionsförslaget och föreslår därför att riksdagen avslår motionen.

Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet tidigare anfört i frågan (bet. 2010/11:CU20).

Jordförvärv

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om juridiska personers rätt att förvärva lantbruksegendom.

Motionen

I motion 2011/12:C274 av Lars Elinderson (M) lämnas förslag om att jordförvärvslagen ska utformas så att valet av företagsform för att bedriva jord- och skogsbruk inte begränsas genom inskränkningar i juridiska personers rätt att förvärva mark.

Lagregleringen

Jordförvärvslagens (1979:230) bestämmelser om tillstånd till förvärv av lantbruksegendom kan delas upp i tre delar – förvärv i glesbygdsområde, förvärv i omarronderingsområde och juridiska personers förvärv.

Den nuvarande jordförvärvslagen, som antogs 1979, byggde till en början till stor del på den s.k. rationaliseringsaspekten. Lagstiftningen avsåg att främja ett aktivt och funktionellt brukande av jordbruks- och skogsmark genom storleksrationalisering och arronderingsförbättringar. Syftet med lagstiftningen var att bygga upp och vidmakthålla rationella familjefö-

retag som kunde ge heltidssysselsättning åt ägaren och dennes familj. Lagstiftningen avsåg även att begränsa juridiska personers förvävrätt och i glesbygden ta till vara sysselsättningsmöjligheterna inom jord- och skogsbruk.

Ändringar i lagen 1991 innebar en omfattande avreglering. Rationaliseringsaspekten tonades ned väsentligt för att kvarstå främst i ägosplittrade områden. Lagen förstärktes i stället som ett självständigt regionalpolitiskt instrument, varigenom bosättning och sysselsättning i glesbygd skulle underlättas. Juridiska personers möjligheter till förvärv berördes inte av 1991 års reform. Inskränkningarna i dessa personers förvärvsmöjligheter hade tillkommit i början av 1900-talet i syfte att förhindra de stora skogsbolagen från att köpa upp privatpersoners skogsmark i Norrland. Anledningen till att juridiska personers möjligheter till förvärv fortsättningsvis har begränsats är främst att det har ansetts viktigt att behålla balansen mellan olika ägarkategorier. Ett omfattande privat ägande har ansetts säkerställa en mångfald av olika brukningsmetoder, medan ett ökat bolagsägande har ansetts leda till att alltmer mark ägs av personer med annan yrkesverksamhet än jordbruk och skogsbruk. Ett ökat bolagsägande har vidare ansetts innebära att mark undandras från fastighetsmarknaden på ett otillfredsställande sätt och till risk för sådana prisökningar att jord- och skogsbrukare normalt inte har möjlighet att förvärva den lantbruksegendom de behöver för sin sysselsättning. Den rationaliseringspolitik som förts har vidare i första hand ansetts böra främja uppbyggandet och vidmakthållandet av effektiva familjeföretag.

Jordförvärvslagens bestämmelser om förvärv av fastigheter i glesbygd har efter 1991 års ändringar utsatts för kritik, bl.a. eftersom reglerna ansetts vara enkla att kringgå. Avregleringen har ansetts öppna för nya kategorier av fastighetsköpare som i vissa fall inte har tillräckliga kunskaper om skogliga förhållanden eller förankring i skogsnäringen. Oseriösa former av skogsbruk i samband med att fastigheter förvärvats av s.k. klippare har också förekommit. Den s.k. klipparproblematiken – exploaterande förvärv – innebär i huvudsak att skogsfastigheter förvärvas för att sedan snabbt avverkas och säljas vidare utan att åtgärder för återväxt är genomförda. De särskilda bestämmelserna om juridiska personers förvärv kritiserades då de ansågs vara svåra att tolka och tillämpa men även för att de var alltför oflexibla när det gällde omstruktureringar inom bolagssektorn.

Den senaste reformen

De senaste större förändringarna i lagen trädde i kraft den 1 juli 2005 (prop. 2004/05:53, bet. 2004/05:BoU7, rskr. 2004/05:263). Ändringarna tar huvudsakligen sikte dels på bestämmelserna om tillstånd vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygd, dels på bestämmelserna om juridiska personers förvärv av lantbruksegendom.

Bestämmelserna om tillstånd vid förvärv i glesbygd har skärpts genom att vissa tidigare tillståndsfria förvärv blivit tillståndspliktiga. Avsikten var främst att motverka exploaterande förvärv. Lagen innebär nu att den tid som en person måste ha varit bosatt i glesbygd inom den kommun där fastigheten är belägen för att kunna göra tillståndsfria förvärv har förlängts från sex månader till ett år (5 §). En möjlighet att undgå tillståndsplikt genom att göra ett bosättningsåtagande på fastigheten har tagits bort. I stället gäller att den som kan göra sannolikt att han eller hon varaktigt kommer att bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten inte ska vägras tillstånd (7 §).

När det gäller juridiska personers möjligheter att förvärva lantbruksegendom innebär de nya bestämmelserna förenklingar. Utanför glesbygd och omarronderingsområden får juridiska personer förvärva lantbruksegendom från andra juridiska personer (med undantag av dödsbon) utan förvärvstillstånd (4 §). I övrigt innebär ändringarna bl.a. att bestämmelserna om kompensationsfria förvärv och om lämnande av kompensationsmark vid juridisk persons förvärv av lantbruksegendom från en fysisk person har förenklats.

Regleringen i 6 § jordförvärvslagen avseende kompensationsmark innebär att en juridisk person får lämnas förvärvstillstånd om förvärvaren avstår lantbruksegendom som i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvarar den egendom som avses med förvärvet och avståendet sker till en fysisk person eller till staten för naturvårdsändamål. Motsvarande gäller om förvärvaren kan antas komma att göra eller under de fem närmast föregående åren har gjort sådana avståenden.

Utöver detta får en juridisk person lämnas förvärvstillstånd om egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk eller skogsbruk eller om förvärvet huvudsakligen avser skogsmark och förvärvaren på orten bedriver sådan industriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs. Tillstånd får också lämnas om förvärvet sker från en annan juridisk person än ett dödsbo eller om det annars finns särskilda skäl.

Bestämmelserna om förvärv av lantbruksegendom i omarronderingsområden behövs med någon mindre ändring vid 2005 års reform. Inom omarronderingsområden krävs förvärvstillstånd för alla förvärv inom lagens tillämpningsområde (4 §). Som omarronderingsområden definieras områden med mycket stark ägosplittring för vilka länsstyrelsen har fastställt en plan för rationalisering av ägostrukturen (1 §). Inom omarronderingsområdena får tillstånd vägras om förvärvet skulle försvåra genomförandet av rationaliseringen av ägostrukturen (7 §). Syftet med omarronderingsverksamheten är att i dessa områden åstadkomma förhållanden som är likvärdiga med dem i övriga delar av landet.

Utskottets ställningstagande

Utskottet tog vid riksmötet 2006/07 ställning till ett motionsförslag som gällde dels att lagens bestämmelser som inskränker juridiska personers förvärvsmöjligheter ändras så att valet av företagsform för jord- och skogsbruksföretag inte begränsas, dels en översyn av glesbygdsbestämmelserna. Enligt utskottets mening var det – mot bakgrund av att jordförvärvslagens regler nyligen genomgått relativt stora förändringar – för tidigt att överväga förändringar i denna lagstiftning. I stället borde enligt utskottet ytterligare erfarenheter av de nya lagreglerna avvaktas. Motionen avstyrktes (bet. 2006/07:CU20). Motsvarande ställningstagande har utskottet gjort senast vid riksmötet 2010/11 (bet. CU20).

Utskottet anser att tiden ännu inte är kommen när det gäller att överväga förändringar i jordförvärvslagen. Det kan dock från utskottets sida sägas att en av de viktiga frågor som en framtida översyn bör omfatta är om det i lagens reglering av juridiska personers möjligheter till förvärv bör göras tillåtande undantag för sådana familjejordbruk som drivs i bolagsform, detta med syfte att underlätta driften och generationsväxlingar. Motionen avstyrks.

Fastighetsmäklarens roll

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om fastighetsmäklarens ställning som opartisk mellanman.

Jämför reservation 2 (V).

Motionen

I motion 2011/12:C332 av Marianne Berg m.fl. (V) yrkande 1 föreslås att fastighetsmäklarens roll ska ses över. Motionen vänder sig mot att fastighetsmäklaren enligt gällande lag i förhållande till både säljare och köpare ska inta en ställning av opartisk mellanman med hänvisning till att detta inte speglar verkligheten. Motionärerna för fram att ett tydligare och mer renodlat partsförhållande för mäklaren skulle gynna konsumentintresset och samtidigt stärka mäklarnas yrkesetiska anseende. Den förordade förändringen ger enligt motionärerna anledning till en förnyad utvärdering av konsumentskyddet, t.ex. vad gäller frågor som rör formerna för budgivning, mäklarnas sidouppdrag m.m.

Den nya fastighetsmäklarlagen

Den nya fastighetsmäklarlagen trädde i kraft den 1 juli 2011 (prop. 2010/11:15, bet. 2010/11:CU12, rskr. 2010/11:168, SFS 2011:666). Den nya lagen gäller förmedling som riktas till eller utförs åt både konsumenter och

näringsidkare. Lagen syftar till att ge enskilda ökad trygghet i samband med fastighetsaffärer som sker genom fastighetsmäklares förmedling och att ge goda förutsättningar för mäklare att bedriva sin verksamhet. Tydligare regler gäller för mäklarens roll som opartisk mellanman.

I förhållande till den gamla lagen innebär den nya lagen att mäklaren får något ökade möjligheter att ägna sig åt annan verksamhet än fastighetsförmedling utan att det ska anses rubba förtroendet för mäklaren. I lagen klargörs att mäklaren inom ramen för god fastighetsmäklarsed särskilt ska beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Mäklaren får inte i anslutning till förmedlingsuppdraget köpa en fastighet som mäklaren har eller har haft i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till eller från någon närstående, vilket också gäller för andra förmedlingsobjekt. Mäklaren är skyldig att föra anteckningar över förmedlingsuppdraget och upprätta en förteckning över de anbud som lämnas. Dokumentationen ska överlämnas till säljaren och köparen.

Vidare innehåller den nya lagen regler som ska förbättra informationen till säljare och köpare. Särskilda regler finns för bostadsrätter, bl.a. i detta avseende. Dessutom anges i den nya lagen inom vilken tid en köpare eller säljare som vill kräva skadestånd av mäklaren ska underrätta denne. Även den bortre tidsgräns när fordringar mot mäklaren inte längre får göras gällande har tydliggjorts. Påföljderna återkallelse av registrering och varning har kompletterats med en ny påföljd, erinran.

Fastighetsmäklarutredningens och regeringens ståndpunkter

Det har i olika sammanhang ifrågasatts om mäklarens nuvarande ställning som opartisk mellanman ger förutsättningar för att både säljares och köparens intressen beaktas på bästa sätt. Frågan om bestämmelserna om mäklarens förhållande till säljare och köpare behöver ändras behandlades av Fastighetsmäklarutredningen i betänkandet Fastighetsmäklaren och konsumenten (SOU 2008:6). Enligt kommittédirektiven var utgångspunkten dock att mäklaren även i fortsättningen ska ta till vara båda parternas intressen. Utredningen fann det ändå lämpligt att redovisa vissa överväganden i den inledningsvis nämnda frågan och anförde följande.

Ett argument som framförts för att ändra mäklarens roll till att vara uppdragsgivarens ombud är att en mäklare då med större tydlighet kan företräda sin uppdragsgivare i ett förhållande där parternas intressen, i vart fall i den affärsmässiga delen, sinsemellan är oförenliga. Det kan också ifrågasättas om en säljare, som normalt är mäklarens uppdragsgivare, ensam ska betala mäklaren ersättning för att han eller hon ska ta till vara även köparens intresse. En ändring av mäklarens ställning skulle vidare kunna vara en fördel för uppdragsgivarens motpart eftersom det blir tydligare att han eller hon eventuellt behöver skaffa sig sakkunskap om tekniska och juridiska frågor genom en egen rådgivare. Motparten skulle dessutom då själv få välja sin rådgivare. En ordning som innebär att det normalt vid en förmedling medverkar två mäklare eller två rådgivare behöver inte heller med nödvändighet medföra märkbart ökade sammanlagda kostnader för köparen och säljaren utan fram-

förrallt en annan fördelning av kostnaderna för mäklararvodena mellan parterna. Lagstiftningen skulle vid en förändring av mäklarens roll dessutom i större omfattning komma att stå i överensstämmelse med utländsk rätt. Det skulle kunna förenkla förfarandet vid internationella förmedlingsuppdrag.

Å andra sidan finns flera skäl för att mäklaren även i fortsättningen ska ta till vara båda parterns intressen. En mäklare vidtar ofta under förmedlingsuppdraget en rad åtgärder, bl.a. sammanställer han eller hon fakta, marknadsför objektet, ger upplysningar om allmän prisnivå, handhar budgivning, förmedlar kontakt med kredit- och försäkringsgivare och hjälper parterna att upprätta köpehandlingar som uppfyller lagens krav. När mäklaren utför dessa uppgifter hjälper han eller hon i stora delar båda parter. Det ligger ett värde i att mäklaren är skyldig att beakta båda parterns intresse. Om mäklaren endast skulle tillvarata den ena parterns intressen och motparten inte har en egen rådgivare skulle det nämligen, på samma sätt som vid bostadsöverlåtelser eller bostadsupplåtelser i många av de övriga europeiska länderna, behövas en opartisk person som hjälper till med en del av åtgärderna bl.a. med upprättande av de nödvändiga kontraktshandlingarna. Det förhållandet att det i många fall är motparten som trots allt mer eller mindre direkt i slutändan betalar mäklarens ersättning talar också för att mäklaren inte endast ska se till sin uppdragsgivares intressen. Med en och samma person som utför samtliga i förmedlingsuppdraget ingående åtgärder blir det generellt sett enklare och billigare för konsumenterna vid bostadsaffärer. Kostnaderna blir lägre eftersom två mäklare i längden inte kan arbeta för samma ersättning som en. Balansen mellan parterna skulle också snedvridas om den ena parten inte anser sig ha råd med en egen rådgivare, t.ex. den som för första gången köper en bostad och inte har någon vinst från en egen försäljning eller andra medel att betala ett mäklararvode med. Utanför de större orterna finns risk att det varken finns betalningsutrymme eller etableringsintresse för både köp- och säljmäklare. Båda parter har dessutom redan i dag möjlighet att anlita ett eget ombud. Gällande ordning hindrar ju inte att parterna anlitar var sin mäklare eller någon annan rådgivare. I Danmark, där en fastighetsmäklare i första hand ska ta tillvara sin uppdragsgivares intressen, vänder sig motparten i praktiken relativt sällan till en egen fastighetsmäklare för rådgivning utan oftast till en bank, sakkunnig eller advokat.

Det är inte heller säkert att en ordning i vilken parterna har varsin mäklare eller rådgivare skulle medföra en minskning av antalet tvister mellan parterna. För en konsument torde det även vara en fördel att vid en tvist om fastighetsförmedlingen endast ha en person, som ansvarar för samtliga i processen ingående åtgärder, att vända sig mot. Vi ser mot denna bakgrund inte skäl att nu frångå ordningen att en mäklare i huvudsak ska ta till vara båda parterns intressen. För att uppnå en större tydlighet beträffande den praktiska innebörden av kraven bör dock mäklarens skyldigheter i olika avseenden anges tydligare.

Såsom uppmärksammas i propositionen om den nya fastighetsmäklarlagen (prop. 2010/11:15) förekommer det att personer yrkesmässigt ägnar sig åt att som ombud för säljare överlåta fastigheter, även om det är sällsynt. Utredningen har påpekat att sådana ombud sällan har ansvarsförsäkring och därmed kan åta sig uppdrag till lägre arvode än registrerade fastighetsmäklare. Utredningen ansåg att konsumenter bör få möjlighet att välja om de vill anlita ett ombud utan ansvar enligt fastighetsmäklarlagen som tar

mindre betalt än en traditionell fastighetsmäklare och föreslog därför att den nya lagen inte ska omfatta sådan verksamhet. Utredningen hade gjort bedömningen att en person som företräder en säljare på det sätt som ett ombud gör inte kan sägas sammanföra säljare och köpare, eftersom ombudet ju i detta sammanhang representerar säljaren; ombudet bedriver ingen fastighetsförmedling i lagens mening.

Regeringen instämde i propositionen i den tveksamhet som Fastighetsmäklarförbundet och Mäklarsamfundet har haft mot utredningsförslaget i denna del. Regeringen anförde bl.a. följande. Fastighetsmäklarlagen bygger på tanken att både köpare och säljare ska kunna förlita sig på mäklaren som en sakkunnig och opartisk mellanman. En fastighetsmäklare har enligt lagen skyldigheter mot båda parter, och ansvarsförsäkringen täcker både en säljares och en köpares skadeståndskrav mot mäklaren. Genom att säljare och köpare slipper ha var sitt ombud begränsas deras kostnader. Om det var möjligt att yrkesmässigt åta sig att som ombud överlåta fastigheter utan att omfattas av lagens krav, skulle parterna gå miste om det konsumentskydd som lagen ger. Den föreslagna ordningen riskerar också att leda till en utveckling där även köparen anser att han eller hon måste anlita ett ombud som motvikt till säljarens ombud. Enligt regeringen bör det därför inte införas något undantag för dessa situationer. Om det bedrivs verksamhet som enligt normala bedömningsgrunder i realiteten är förmedling, bör det även fortsättningsvis för lagens tillämpning enligt regeringens mening inte spela någon roll om uppdragsgivaren har lämnat en fullmakt eller inte.

Utskottets ställningstagande

Som framgått innebär den nya fastighetsmäklarlagen att fastighetsmäklarnas verksamhet och ställning som opartisk mellanman har värnats. Utskottet har vid sin behandling av propositionen genom sin tillstyrkan av den nya fastighetsmäklarlagen intagit samma ståndpunkt som regeringen och avstyrkt ett motionsförslag överensstämmande med det nu behandlade (bet. 2010/11:CU12). Riksdagen följde utskottet (rskr. 2010/11:168).

Mot den angivna bakgrunden finns det inte skäl att närmare överväga frågeställningen om huruvida den grundläggande tanken i fastighetsmäklarlagen om att mäklaren så långt som möjligt ska vara en opartisk mellanman som förmedlar kontakt mellan parterna ska överges. Utskottet anser således att riksdagen inte bör gå motionärerna till mötes i fråga om den föreslagna översynen. Motionen avstyrks.

Utskottet vill uppmärksamma att den nya fastighetsmäklarlagen innehåller förändringar i förhållande till 1995 års lag som syftar till att förebygga och undvika möjliga intressekonflikter.

Fastighetsmäklares utbildning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om fastighetsmäklarnas utbildningsnivå.

Jämför reservation 3 (V).

Motionen

Förslaget i motion 2011/12:C332 av Marianne Berg m.fl. (V) yrkande 2 avser att en utredning ska tillsättas för att se över fastighetsmäklarnas utbildningsnivå. I motionen anförs att de flesta mäklare fortfarande endast har en komvuxutbildning på 340 timmar.

Kraven på utbildning

Varje fastighetsmäklare ska enligt fastighetsmäklarlagen (2011:666) vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. Skyldigheten att vara registrerad gäller inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig enbart åt förmedling av hyresrätter enligt vad som närmare angetts i lagen (5 §).

För att en fastighetsmäklare ska få registreras ställer lagen upp vissa krav, bl.a. på tillfredsställande utbildning (6 § 3).

Enligt fastighetsmäklarförordningen (2011:668) ska den utbildning som avses i fastighetsmäklarlagen omfatta fastighetsförmedling, fastighetsrätt och annan civilrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik samt fastighetsvärdering. Dessa krav på utbildning gäller inte fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter. För dem ska utbildningen omfatta handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare som ägnar sig åt förmedling av hyresrätter avseende bostadslägenheter. Fastighetsmäklarnämnden får medge undantag om det finns särskilda skäl för det i ett enskilt fall. Nämnden får meddela närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning (15 §).

Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter (KAMFS 2011:2, FMN 2011:1) innebär i huvudsak följande när det gäller fullständig registrering (till skillnad från registrering för hyresförmedlare). Sökanden ska ha genomgått utbildning vid ett universitet eller en högskola med offentlig huvudman eller hos en enskild utbildningsanordnare som har tillstånd att utfärda examina. Utbildningen, motsvarande nivå b av kvalifikationsnivåerna i direktiv 2005/36/EG, ska omfatta fastighetsförmedling, civilrätt, fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnadsteknik och fastighetsvärdering. Den ska omfatta minst 120 högskolepoäng, varav minst 30 poäng ska hänföra sig till fastighetsförmedling, minst 15 poäng till fastighetsrätt, minst 15 poäng till annan civilrätt, minst 7,5 poäng till skatterätt, minst 15 poäng till ekonomi, minst 7,5 poäng till byggnadsteknik och minst 7,5 poäng till

fastighetsvärdering. Resterande 22,5 poäng ska utgöra en breddning eller fördjupning inom något eller några av kunskapsområdena fastighetsförmedling, civilrätt, fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik eller fastighetsvärdering. De kan också hänföra sig till nationalekonomi (7 § första stycket). Det ställs krav att utbildningen ska ha ett visst huvudsakligt innehåll. Vad gäller t.ex. ämnesområdet fastighetsrätt ska denna innehålla fastighetsrätt med bostadsrätt, speciell fastighetsrätt omfattande fastighetsbildningslagen, plan- och bygglagen, miljöbalken, anläggningslagen och ledningsrättslagen. Vidare ska ämnet omfatta servitut och nyttjanderätt samt orientering i byggjuridik och entreprenadrätt (bilaga 1 till föreskrifterna). Om det finns synnerliga skäl, kan en annan tillfredsställande utbildning godtas (7 § tredje stycket föreskrifterna).

För fullständig registrering krävs vidare att sökanden har tillfredsställande praktisk utbildning. Han eller hon ska under minst tio veckor ha genomgått handledd praktik hos en registrerad fastighetsmäklare med fullständig registrering. Fastighetsmäklarnämnden kan medge undantag från kravet på praktik om det finns särskilda skäl (8 § föreskrifterna).

Ett generellt krav på högskoleutbildning har gällt sedan den 1 januari 1999 men har därefter förändrats i vissa avseenden. De fastighetsförmedlare som varit registrerade när kraven förändrats har inte omfattats av de ändrade kraven, annat än i fall då någon varit avregistrerad och på nytt sökt registrering. I dag gäller att den som tidigare varit registrerad och verksam som fastighetsmäklare i minst två år och varit avregistrerad mindre än tre år kan bli registrerad på nytt utan att dagens krav på utbildning gäller. För fullständig registrering krävs därvid att även den tidigare registreringen avsett yrkesmässig förmedling av samtliga förmedlingsobjekt som anges i 1 § fastighetsmäklarlagen (9 § föreskrifterna).

Särskilda regler innebär att utländska kvalifikationer erkänns (16–19 §§ fastighetsmäklarförordningen).

Fastighetsmäklarnämnden utövar tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade. Nämnden ska se till att fastighetsmäklarna i sin verksamhet uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. En registrerad mäklare är skyldig att låta nämnden granska akter, bokföring och övriga handlingar som hör till verksamheten samt att lämna de uppgifter som begärs för tillsynen. Fastighetsmäklarnämnden ska återkalla registreringen bl.a. om en fastighetsmäklare handlar i strid mot sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Om det kan anses tillräckligt, får Fastighetsmäklarnämnden i stället meddela varning eller erinran. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas. Nämnden eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart (28 och 29 §§ fastighetsmäklarlagen).

Utskottet har vid en tidigare behandling av motioner som bl.a. gällt utbildningsfrågor lämnat en redogörelse för riksdagens tillkännagivanden om fastighetsmäklarnas utbildning (se bet. 2009/10:CU10).

Utskottets ställningstagande

Även om motionärerna tar ett brett grepp när det gäller de önskade utredningsinsatserna om mäklares utbildning gäller motionen särskilt att det ska ställas krav på redan registrerade mäklare att skaffa sig sådan utbildning som det i dag krävs för registrering (nu bortsett från de krav som gäller registrering av dem som tidigare varit registrerade). Sådana retroaktivt verkande krav skulle innebära att ett stort antal yrkesskickliga mäklare som vunnit fördjupade kunskaper genom mångårig erfarenhet och löpande fortbildning skulle bli tvungna att genomgå en relativt omfattande utbildning – en utbildning de saknar egentligt behov av och som dessutom skulle medföra avbräck i deras verksamhet. Sådana krav skulle påföljdmässigt behöva kopplas till att mäklare som inte uppfyller kraven förr eller senare avregistreras och följaktligen inte skulle få fortsätta i sitt yrke. Det kan inte anses försvarligt att ställa sådana generella krav. Också allmänna rätts-säkerhetsprinciper talar mot att av de skäl som nu diskuteras riva upp ett beslut som innebär att en fastighetsmäklare registrerats.

Samtidigt ska det sägas att om en fastighetsmäklare i sin verksamhet visar exempel på att hans eller hennes kunskaper brister kan Fastighetsmäklarnämnden ingripa inom ramen för sin tillsynsverksamhet. Förutom en anslagsökning till nämnden så att den kan bedriva en mer aktiv tillsyn har regeringen föreslagit att myndigheten ska ändra namn till Fastighetsmäklarinspektionen genom vilket myndighetens tillsynsuppgift betonas (prop. 2011/12:1 utg.omr. 18, bet. 2011/12:CU1).

Inte heller i övrigt finns anledning för riksdagen att göra överväganden om den utbildning en fastighetsmäklare ska ha. Motionsförslaget avstyrks.

Fideikommiss

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att fideikommissen ska avskaffas utan möjligheter till undantag.

Jämför det särskilda yttrandet (S).

Motionen

I motion 2011/12:C284 av Helén Pettersson i Umeå och Fredrik Lundh Sammeli (båda S) lämnas förslag om att fideikommissen ska avskaffas utan möjligheter till undantag.

Bakgrund

Fideikommiss är ett testamentariskt förordnande – som även kan ha gjorts i ett gåvobrev – för obegränsad tid till förmån för medlemmar av en eller flera släkter. Egendomen bildar en särskild förmögenhetsmassa som inte

får överlåtas, pantsättas eller tas i anspråk för betalning av skulder. Vanligen har det förordnats att egendomen ska övergå till en avliden innehavares närmaste manlige släkting med förstfödsrätt. Det torde finnas en enda kvinnlig fideikommissarie. Rätten att instifta nya fideikommiss är sedan länge upphävd.

De fideikommiss som fortfarande existerar ska avvecklas enligt vad som sägs i lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss. Enlig huvudregeln ska fideikommiss upphöra när den som vid lagens ikraftträdande – den 1 januari 1964 – var innehavare av fideikommisset avlider. De fideikommiss som återstår kan uppskattas till något under 40 (cirka hälften med fast egendom) varav åtminstone 8 är under avveckling i den meningen att fideikommissarien är avliden. Ett fideikommissbo får inte skiftas förrän Fideikommissnämnden lämnat sitt tillstånd. På nämnden ligger att bl.a. utreda frågor om bevarande av egendom av allmänt intresse och särskilt kulturhistoriskt värde.

Om en fideikommissegendom har ett synnerligt kulturhistoriskt värde eller om det annars föreligger särskilda skäl får regeringen förordna att fideikommissurkundens bestämmelser ska tillämpas tills vidare eller till dess den innehavare av fideikommisset som anges i beslutet avlider (6 § avvecklingslagen). Regeringen har gett sådana förordnanden i sex fall varav ett är tills vidare.

I avvecklingslagen föreskrivs hur fideikommissegendomen vid en avveckling ska fördelas, och det finns bestämmelser som möjliggör att jord- och skogsegendomar bevaras liksom samlingar av föremål med särskilt kulturhistoriskt intresse, bl.a. bestämmelser om att fideikommissegendom kan överföras till aktiebolag och om inlösen. Ett aktiebolag kan bildas antingen av fideikommissarien under hans livstid eller efter hans död i samband med avvecklingen av fideikommisset. De speciella reglerna för aktiebolagsbildning är främst avsedda för större egendomar där det är av allmänt intresse att de hålls samman. En bolagsordning fastställs av regeringen och får inte ändras utan regeringens medgivande. Regeringen har lämnat medgivande till att fideikommissaktiebolag fått bildas i 26 fall, varav 15 bolag bildats under fideikommissets bestånd. Vidare kan stiftelsebildning vara en möjlig form att bevara främst lös egendom samlad. Så har skett i något enstaka fall när regeringen medgett att lösöre som utgjort fideikommissegendom lagts till en befintlig familjestiftelse. Om egendomens bevarande är av allmänt intresse kan staten lösa in egendomen, t.ex. större jord- och skogsegendomar vars bevarande som en enhet är av betydande allmänt intresse och konstsamlingar av särskilt kulturhistoriskt intresse (16 och 17 §§ avvecklingslagen). Beslut om inlösen fattas av regeringen. Regeringen har beslutat om inlösen i ett fall.

Utskottets ställningstagande

Fideikommissen är under avveckling enligt den ordning som anges i 1963 års avvecklingslag. Det saknas skäl att frångå denna ordning. Motionen avstyrks.

Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet tidigare anfört i frågan (se t.ex. bet. 2010/11:CU20).

Friköp av historiska arrenden

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att en friköpsrätt ska införas i fråga om historiska arrenden.

Motionen

I motion 2011/12:C322 av Christer Adelsbo m.fl. (S) föreslås att det ska införas en rätt till friköp av historiska arrenden.

Bakgrund

Med historiska arrenden brukar avses sådana arrenden som innehafvs av medlemmar i en och samma familj under flera generationer, när det är sannolikt att den helt övervägande delen av arrendestället inte sedan år 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare. Någon i lag fastställd definition av begreppet historiska arrenden finns inte. Jordägare till historiska arrenden är främst institutioner av publikt slag (staten, Svenska kyrkan och akademier) samt fideikommiss, avvecklade fideikommiss och vissa stiftelser. Den kartläggning som gjorts i promemorian Historiska arrenden (Ds 2003:11) har visat att antalet historiska arrenden har minskat kraftigt sedan 1980-talet och att en del av minskningen beror på att arrendatorerna har fått friköpa sina arrendeställen. År 2003 uppskattades antalet historiska arrenden till ca 750.

Tidigare ställningstaganden

I proposition 2007/08:54 Den nya inskrivningsmyndigheten, m.m. redovisade regeringen sin uppfattning att någon rätt till friköp vid historiska arrenden inte bör införas. Regeringens slutsats var att det i fråga om friköp inte kunde anses finnas ett sådant allmänt intresse att en lagstiftning om detta kunde vara förenlig med 2 kap. 18 § regleringsformen.

Propositionen ledde inte till några motioner. Samtidigt med propositionen behandlade dock utskottet två motioner som väckts under den allmänna motionstiden 2007 om att en rätt till friköp skulle införas. Med hänvisning till de skäl regeringen anfört i propositionen avstyrkte utskottet enhälligt motionsförslagen (bet. 2007/08:CU16). Riksdagen följde utskottet.

Utskottets ställningstagande

Utskottet intar nu samma ställning i frågan som tidigare och avstyrker motionen (se t.ex. bet. 2010/11:CU20).

I sammanhanget noterar utskottet att man på Justitiedepartementet i januari 2011 genomförde en hearing om arrendeformerna med inriktning på behovet av reformer.

En särskild utredare ska överväga vissa tomträtts- och arrendefrågor. I uppdraget ingår i de delar som nu är aktuella att

- föreslå en möjlighet för parterna vid jordbruksarrende att knyta avgiften till resultatet i jordbruket eller till en eller flera resultatanknutna faktorer
- undersöka hur reglerna om avgift för bostadsarrende tillämpas och föreslå de ändringar som kan behövas för att uppnå en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande.

Utredaren ska beträffande arrendefrågorna redovisa uppdraget senast den 30 september 2013 (dir. 2011:60).

Flera andra frågor om arrende ligger på regeringens bord efter den hearing som genomförts.

Fastighetsinformation m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om Lantmäteriets e-tjänst för fastighetsinformation.

Jämför reservation 4 (MP).

Motionen

I motion 2011/12:C307 av Jan Lindholm (MP) förs det fram förslag om att Lantmäteriets e-tjänst *Min fastighet* ska utvecklas. Motionären önskar en översyn av möjligheten att koppla olika typer av tillstånd och anmälningar till denna tjänst, så att det framgår vilka tillstånd och anmälningar som gäller den egna fastigheten både under nuvarande och tidigare ägares tid. Översynen ska även omfatta möjligheten för fastighetsägaren att göra anmälningar och tillståndsansökningar direkt från denna webbsida. Ett formulär med alla normalt förekommande anmälningar och tillstånd skulle

också fungera som en kontroll för en ny fastighetsägare att han eller hon uppfyller alla ställda krav. I motionen nämns flera exempel på anmälningar och tillstånd, bl.a. gällande eldstad och strandskyddsdispens. Enligt motionären bör det genom översynen utrönas om de förenklingar och samkörningar av register och databaser som förslaget förmodligen i praktiken innebär kan genomföras på ett sätt som underlättar för alla berörda och utan att några integritetsproblem uppstår.

E-tjänsten Min fastighet

E-tjänsten *Min fastighet* ger en fastighetsägare kostnadsfri tillgång till detaljerad information om den egna fastigheten (eller tomträtten). Tjänsten finns på webbplatsen www.lantmateriet.se.

Med e-tjänsten kan man få information om bl.a. fastighetens ägarförhållanden, inteckningar och taxeringsvärde. Man ser också om det finns planer eller bestämmelser som reglerar hur man får använda marken och om det finns servitut eller andra rättigheter som berör fastigheten. Informationen hämtas från fastighetsregistret. Dessutom finns det ofta länkar till detaljerade akter om rättigheter och åtgärder som rör fastigheten, t.ex. lantmäteriförrättningar.

Bland annat visas följande information:

- areal – fastighetens totala areal
- lagfart – ägaruppgifter, t.ex. personuppgifter, adress, datum för överlåtelse och förvärvssätt (t.ex. köp, arv, bodelning, gåva)
- anteckningar och inskrivningar – t.ex. inskrivna servitut
- inteckningar – t.ex. antal inteckningar och totalbelopp för inteckningarna
- rättigheter – t.ex. servitut och nyttjanderätt
- planer, bestämmelser och fornlämningar
- taxeringsuppgifter – t.ex. taxeringsvärde, byggnadsvärde och typkod
- andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter
- åtgärd – fastighetsrättsliga åtgärder som t.ex. avstyckning eller fastighetsreglering, eller tekniska åtgärder som t.ex. uppmätning av nybyggnadskarta eller nymätning av stamfastighet
- ursprung – den eller de fastigheter som en fastighet härstammar från.

Pågående arbete

Ett omfattande arbete pågår i fråga om att utveckla e-förvaltning.

För att stärka utvecklingen av e-förvaltningen och skapa goda möjligheter för myndighetsövergripande samordning har regeringen genom beslut den 26 mars 2009 inrättat en delegation för e-förvaltning. Det har gjorts mot bakgrund av att offentliga tjänster kontinuerligt måste utvecklas för att möta nya krav och förväntningar och att e-förvaltningen är en viktig del i denna utveckling. Delegationens första uppgift har varit att utforma ett förslag till strategi för myndigheternas arbete med e-förvaltning.

Därefter har delegationen bl.a. koordinerat de statliga myndigheternas it-baserade utvecklingsprojekt samt följt upp dess effekter för medborgare, företagare och medarbetare.

Delegationen ska årligen lämna delrapporter med underlag och förslag till regeringen. En slutrapport ska lämnas senast den 31 december 2014 (dir. 2009:19).

Regeringen har fastställt en handlingsplan för e-förvaltning (dnr Fi2008/491). Målet för e-förvaltningsarbetet är att det ska vara så enkelt som möjligt för så många som möjligt att utöva sina rättigheter och fullgöra sina skyldigheter samt ta del av förvaltningens service. För att nå detta mål måste, enligt vad regeringen uttalar i direktiven till delegationen, de goda erfarenheter som gjorts inom förvaltningen tas till vara samtidigt som möjligheterna till myndighetsövergripande samverkan och integration förbättras. Den ökade samordning av e-förvaltningsarbetet som behövs för att uppnå detta bör enligt direktiven företrädesvis ske inom vissa angivna sektorer där regeringen utser samverkansansvariga myndigheter. I handlingsplanen anges också att kommunernas e-förvaltningsarbete är av stor betydelse för utvecklingen av e-förvaltningen i stort. Det har därför ansetts viktigt att det statliga utvecklingsarbetet löpande samordnas med SKL (Sveriges Kommuner och Landsting).

Regeringen gav i mars 2011 i uppdrag till Skatteverket, Lantmäteriet, Transportstyrelsen och Bolagsverket att vara utvecklingsmyndigheter för e-förvaltning inom s.k. utvecklingsområden (regeringsbeslut N2011/1368/ITP).

I uppdraget att vara utvecklingsmyndighet ska det ingå att precisera och avgränsa utvecklingsområdet genom att identifiera relevanta aktörer och myndighetsövergripande processer samt genom att identifiera myndighetsövergripande behov av e-tjänster kopplade till exempelvis privatpersoners livshändelser, företags olika verksamhetsflöden eller andra situationer där specifika grupper (t.ex. förare) behöver ha kontakt med eller utbyta information med det offentliga.

Vidare har det angetts att utvecklingsmyndigheterna bör verka för att planeringen av e-förvaltningsprojekt inom utvecklingsområdet koordineras. Det gäller framför allt e-förvaltningsprojekt som syftar till att producera infrastrukturella tjänster, bastjänster för information eller e-tjänster utvecklade i samverkan och att årliga verksamhetsplaner för insatser inom e-förvaltningsområdet tas fram hos de myndigheter som ingår i sektorn. Baserat på dessa verksamhetsplaner ska utvecklingsmyndigheten ta fram en handlingsplan för utvecklingsområdet som identifierar de möjligheter till besparingar och ökade nyttor som uppstår genom en högre grad av samverkan i e-förvaltningsarbetet. Myndigheterna ska också verka för att genomförandet av de projekt som har planerats gemensamt inom utvecklingsområdet koordineras och att utvecklingsområdet utvecklas på ett inno-

vativt sätt genom att aktivt söka samverkan med bl.a. kommuner, landsting, företag, organisationer och individuella medborgare i syfte att främja tredjepartsutveckling av e-förvaltningstjänster.

Bland de pågående prioriterade strategiska förstudier som bedrivs inom ramarna för E-delegationens arbete kan nämnas e-tjänsten *Min ärendeöversikt* som är en funktion som gör det möjligt för den enskilde (privatperson och företag) att få en samlad översikt av ärenden och ärendestatus som kunden har med hela den offentliga sektorn, dvs. statliga myndigheter, kommuner och landsting. En sådan servicefunktion gör det lättare för den enskilde att hålla ordning på sina ärenden. Dessutom minskas belastningen på den offentliga förvaltningens kundtjänster som inte behöver hantera kundförfrågningar om ärendestatus etc. i samma utsträckning. Syfte med förstudien är att kartlägga förutsättningarna för att genomföra en huvudstudie som gör det möjligt att realisera en ärendeöversikt för privatpersoner och företag inom två år. En slutrapport kommer att lämnas under andra kvartalet 2012.

Nyligen har ett utredningsuppdrag lämnats som gäller en översyn av registerlagstiftningen och vissa därmed sammanhängande frågor i syfte att skapa rättsliga förutsättningar för en mer effektiv e-förvaltning (dir. 2011:86 om integritet, effektivitet och öppenhet i en modern e-förvaltning).

Utskottets ställningstagande

Det finns uppenbara, betydande fördelar, både för enskilda och myndigheter, med en utvecklad e-förvaltning och en ökad samverkan mellan myndigheter. Ett omfattande arbete pågår i fråga om olika aspekter på e-förvaltning. Utskottet anser att riksdagen bör avvakta de vidare ställningstaganden det pågående arbetet kommer att leda fram till och därför inte ta ställning till motionen i sak. Motionen avstyrks med hänvisning till detta.

Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

1. Återinförande av en förköpslag, punkt 4 (S)

av Veronica Palm (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Katarina Köhler (S) och Rose-Marie Carlsson (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C349 yrkande 14.

Ställningstagande

När propositionen om att upphäva förköpslagen behandlades av utskottet reserverade sig de ledamöter som företrädde Socialdemokraterna, Miljöpartiet de gröna och Vänsterpartiet mot utskottets beslut att tillstyrka propositionen. Det var en blockskiljande fråga. Vi anser att utskottet och riksdagen, som följde utskottet, begått ett misstag när lagen upphävdes med motiveringen att förköpslagen spelat ut sin roll som medel för att tillgodose kommunernas behov av mark för tätbebyggelse.

Vi delar inte denna uppfattning utan anser att förköpslagen – i mer eller mindre reviderad form – alljämt skulle ha fyllt en funktion för kommunernas möjlighet att planera och styra bebyggelseutvecklingen. Upphävandet av förköpslagen riskerar därför att ytterligare försvåra för ett ökat bostadsbyggande, vilket är allvarligt.

En aktiv kommunal markpolitik är grundläggande för att få till stånd ett ökat bostadsbyggande och en hållbar bebyggelseutveckling. En aktiv markpolitik har visat sig vara av stor betydelse för kommunernas möjlighet att klara sitt lagstadgade bostadsförsörjningsansvar.

Förköpslagen gav en kommun förköpsrätt vid försäljning av vissa typer av fastigheter. Förköpsrätten innebar att kommunen fick förvärva den egendom som köpet avsåg från säljaren på de villkor som avtalats mellan säljaren och den ursprungliga köparen, bl.a. i fråga om köpesumma. Syftet bakom förköpslagen var främst att stärka kommunernas möjligheter att förvärva mark som behövs för nyexploatering eller mer genomgripande omvandling av äldre bebyggelseområden. Förköpslagen var ett av flera

instrument som tillsammans gav kommunerna möjlighet att bedriva en aktiv markpolitik för att styra och planera bebyggelsen och göra bostadsbyggande möjligt.

Nu när bostadsbyggandet i Sverige sjunkit kraftigt och är nere på mycket låga nivåer har kommunerna begränsade möjligheter att genom en aktiv markpolitik stimulera och styra bostadsbyggandet, detta trots att flertalet kommuner anser att förköpslagen är av betydelse.

Det ska särskilt uppmärksammas att den kommunala förköpsrätten underlättade för frivilliga avtal om fastighetsköp och därmed var ett viktigt komplement till expropriationslagen. Förköpsrätten innebar många gånger också att ett ofta tids- och kostnadskrävande expropriationsförfarande kunde undvikas. Boverket varnade i sin rapport Utvärdering av förköpslagen (1967:868), som föregick propositionen om att förköpslagen skulle upphävas, för att ett upphävande av lagen kunde medföra att antalet expropriationer skulle öka.

Boverket förordade i rapporten att förköpslagen ska förenklas och att dess tillämpningsområde begränsas. På så vis skulle de administrativa kostnader som lagen ger upphov till minska. Boverkets förslag stöddes av flera remissinstanser. Det är beklagligt att utskottet och riksdagen valde att bortse från dessa synpunkter och i stället tog bort lagen helt.

Vi kan konstatera att många kommuner har svårt att uppfylla sitt lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen och att de då också måste ha effektiva verktyg för att uppfylla detta ansvar. Ett av de verktygen kan vara en förköpslag. Då ges kommunerna möjlighet att förköpa mark vilket förbättrar möjligheterna att genomföra en långsiktig samhällsplanering som gynnar bostadsproduktionen. Vi vill låta utreda frågan om hur en förköpslag kan vara ett effektivt verktyg för de kommuner som tar sitt lagstadgade ansvar för bostadsförsörjningen och hur denna lag bör se ut. I förhållande till den gamla lagen bör en ny förköpslag kunna förenklas och dess tillämpningsområde begränsas.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen S-motionen.

2. Fastighetsmäklarens roll, punkt 7 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C332 yrkande 1.

Ställningstagande

Även den nya fastighetsmäklarlagen innebär att mäklaren egentligen är en försäljare även om köparens ekonomiska intressen ska beaktas. I vissa avseenden blev lagen en tydligare konsumentlag. Mäklaren ska t.ex. upprätta en förteckning över de anbud som lämnats.

Samtidigt bygger den nya lagen på den grundläggande tesen om att mäklaren ska vara en opartisk och oberoende mellanman i förhållande till både köpare och säljare. Fastighetsmäklarens ställning som mellanman har funnits i svensk rätt sedan länge.

Det finns anledning att fråga sig hur många människor som tror att en fastighetsmäklare är neutral i utövandet av sitt uppdrag och inte prioriterar säljarens intresse framför köparens.

Bland andra lyfter bostadsrättsorganisationen SBC i sitt remissyttrande över det grundläggande utredningsförslaget fram den av mig berörda problemställningen. Enligt organisationen är det en självklarhet att köpare och säljare har olika intressen. SBC uppmärksammar att det är en omöjlig situation för en mäklare att vara neutral och objektiv samt att den som förlorar på denna illusoriska opartiskhet är köparen; köparen sänker så att säga gardens inför den "opartiska" mäklaren.

Kungliga Tekniska högskolan (KTH) anger i sitt remissvar att kravet på opartiskhet skulle kunna vara hållbart om arvodet till mäklaren skulle vara fast och betalas av säljaren och köparen med hälften var. Så brukar dock inte arvoden bestämmas, och det finns då heller inget ekonomiskt incitament för mäklaren att vara opartisk.

Jag anser att SBC, KTH och andra remissinstanser har starkt bärande argument i frågan om mäklarnas opartiskhet. Det finns därför skäl att se över frågan. Det finns vidare anledning att anta att ett tydligt partsförhållande skulle ge alla inblandade en realistisk uppfattning om vad fastighetsförmedling innebär, vilket skulle ge en bättre utgångspunkt för hur de ska agera. Ett tydligare partsförhållande skulle enligt min mening gynna konsumentintresset men även stärka mäklarnas yrkesetiska anseende. Ett sådant partsförhållande ger anledning till en förnyad utvärdering av konsumentskyddet, t.ex. kring frågor som rör formerna för budgivning, mäklarnas utbildning, sidouppdrag m.m. En utredning bör tillsättas för att göra den översyn som jag förordar.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

3. Fastighetsmäklares utbildning, punkt 8 (V)

av Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C332 yrkande 2.

Ställningstagande

Riksdagen har uttalat att fastighetsmäklare ska vara högskoleutbildade (se bl.a. bet. 1997/98:LU15). Därefter har inget hänt. Fortfarande har de flesta mäklare endast en komvuxutbildning på 340 timmar. Mot denna bakgrund bör en utredning tillsättas för att en gång för alla se över fastighetsmäklarernas utbildningsnivå så att kvaliteten och tryggheten för konsumenten vid varje utförd fastighetsförmedling säkerställs. Utbildningen för de redan registrerade mäklarna bör vara någorlunda jämförbar vad gäller längd och innehåll med vad som ska gälla för nyregistrering. Den som saknar högskoleutbildning bör tills vidare få vara verksam inom branschen men successivt fasas ut.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen V-motionen.

4. Fastighetsinformation m.m., punkt 11 (MP)

av Jan Lindholm (MP).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2011/12:C307.

Ställningstagande

Som fastighetsägare har man en mängd saker att hålla reda på, inte minst inom miljöområdet. När man tar över en fastighet vet man inte om föregående ägare anmält eldstad (enligt PBL), utedass och eventuellt kompostering av latrin (enligt miljöbalken) samt kompost (enligt miljöbalken) eller om denne sökt tillstånd för BDT- eller wc-avlopp (enligt miljöbalken). Det kan också gälla en dispens från kommunens renhållningsordning om man är duktig på att sortera eller av andra orsaker producerar väldigt små sopmängder, liksom en ansökan om strandskyddsdispens för en befintlig brygga som den föregående ägaren byggt men inte anmält eller en brygga man själv vill anlägga.

Det finns förmodligen ett stort antal andra exempel på register eller information som en fastighetsägare är skyldig att känna till.

På Lantmäteriets webbplats kan en fastighetsägare logga in sig på e-tjänsten *Min fastighet* för att få tillgång till uppgifter om sin egen fastighet. Jag anser att den tjänsten bör utvecklas. Jag önskar utreda möjligheten att koppla fastighetsrelaterade tillstånd och anmälningar till denna tjänst, så att man alltid vet vilka tillstånd och anmälningar som gäller den egna fas-

tigheten, hänförliga både till en själv och föregående ägare. Alla sådana uppgifter är normalt offentliga hos kommunen, men det krävs en del arbete för att hitta dem, särskilt om det dröjt länge sedan de registrerades och kommunen har eller har haft brister i sin systematisering.

Vidare anser jag att det bör ges möjlighet för fastighetsägaren att på ett enkelt sätt göra anmälningar och tillståndsansökningar direkt från denna tjänst. Det kan t.ex. vara fråga om ett kryssformulär med alla normalt förekommande anmälningar och tillstånd, kopplat till ett formulär där fastighetsuppgifterna redan är ifyllda och som skickas som e-post till kommunen när man kryssar i aktuell ruta. Ett sådant formulär skulle då också fungera som en checklista för en ny fastighetsägare att kontrollera om denne uppfyller alla ställda krav.

En utredning bör tillsättas med det av mig önskade uppdraget. I uppdraget ska det också ingå att utröna om de förenklingar och samkörningar av register och databaser som förslaget förmodligen i praktiken innebär kan genomföras på ett sätt som underlättar för alla berörda och utan att några integritetsproblem uppstår.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen MP-motionen.

Särskilt yttrande

Fideikommiss, punkt 9 (S)

Veronica Palm (S), Jonas Gunnarsson (S), Hannah Bergstedt (S), Yilmaz Kerimo (S), Katarina Köhler (S) och Rose-Marie Carlsson (S) anför:

Fideikommiss hör inte hemma i ett modernt samhälle. Institutet innebär vanligen att viss egendom ska övergå till den avlidnes närmaste manliga släkting. Att kvinnor utesluts från arv liksom att yngre syskon i en barnaskara är uteslutna är en kvarleva från det gamla feodalsamhället. Då gällde en kvinnosyn som vi inte på något sätt kan tillskriva dagens Sverige och som i dag uppfattas som stötande. Som framgår av betänkandet innebär lagstiftningen att fideikommissen ska avskaffas. Lagstiftningen är naturligtvis en reaktion mot de förlegade idéer som fideikommissinstitutet är ett uttryck för. Fideikommissen avvecklas successivt. Enligt huvudregeln i 1963 års lag ska en avveckling ske när den nuvarande fideikommissarien avlider. Det kommer därför att ta en del tid innan fideikommissen blir avvecklade och det i samband med en avveckling i behövliga fall har ordnats med hur det ska förfaras med egendomen, bl.a. när det gäller kulturhistoriskt värdefull egendom. En avvecklingsordning måste präglas av förutsebarhet och stabilitet. Vi har därför accepterat den ordning som valts för att fideikommissen ska avskaffas.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2011

2011/12:C222 av Liselott Hagberg (FP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att avskaffa tomträttsinstitutet.

2011/12:C228 av Sten Bergheden (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att införa speciella tillstånd att bygga i störningsbelastade miljöer.

2011/12:C253 av Bengt-Anders Johansson och Helena Bouveng (båda M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att fastighetsinskrivningsinstrumentet bör ses över för att möjliggöra samhällsplanering inom bullerzoner.

2011/12:C274 av Lars Elinderson (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om jordförvärvslagens begränsningar av juridiska personers rätt att förvärva jord- och skogsbruksföretag.

2011/12:C284 av Helén Pettersson i Umeå och Fredrik Lundh Sammeli (båda S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att avskaffa fideikommiss utan undantag.

2011/12:C307 av Jan Lindholm (MP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda möjligheterna till förenklingar för privata fastighetsägare.

2011/12:C322 av Christer Adelsbo m.fl. (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om friköp av historiska arrenden.

2011/12:C332 av Marianne Berg m.fl. (V):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om fastighetsmäklares roll som opartisk mellanman.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att en utredning bör tillsättas för att se över fastighetsmäklarnas utbildningsnivå.

2011/12:C334 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över reglerna om skymmande vegetation.

2011/12:C349 av Veronica Palm m.fl. (S):

14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en förköpslag.

2011/12:C393 av Krister Hammarbergh (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av möjligheten att belasta en fastighet med en störning som inte är av hälsovådlig karaktär.

2011/12:MJ299 av Anders Åkesson och Kenneth Johansson (båda C):

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att ytterligare låta utreda den nuvarande lagstiftningen för expropriation i syfte att kompensera markägare för den ackumulerade effekten av flera intrång.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en intrångsersättning som till skillnad från dagens marknadsprissättning speglar värdet av utebliven produktion under den tid infrastrukturen i fråga brukas och alstrar värden för samhället och sin ägare.