



Fastighetsrätt

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet under den allmänna motionstiden år 2008 väckta motionsförslag i fastighetsrättsliga frågor. Förslagen avser bl.a. felreglerna i jordabalken, lagfart, tomträtt och expropriation.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden.

I betänkandet finns en reservation och tre särskilda yttranden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Utskottets överväganden	5
Inledning	5
Reservation	34
Tomträtt, punkt 7 (s, v)	34
Särskilda yttranden	36
1. En ny fastighetsmäklarlag, punkt 4 (s)	36
2. Lagfartskapning, punkt 6 (s)	36
3. Friköp av historiska arrenden, punkt 15 (s, v)	37
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	38
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2008	38

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

- 1. Koordinatbestämda fastighetsgränser**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C436.
- 2. Jordabalkens köpregler m.m.**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C365.
- 3. Jordabalkens felregler**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C210.
- 4. En ny fastighetsmäklarlag**
Riksdagen avslår motionerna 2008/09:C344, 2008/09:C379 och 2008/09:C397.
- 5. Besiktningsmannens ansvar**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C470 yrkandena 1 och 2.
- 6. Lagfartskapning**
Riksdagen avslår motionerna 2008/09:C215, 2008/09:C216, 2008/09:C221, 2008/09:C266, 2008/09:C312 och 2008/09:C402.
- 7. Tomträtt**
Riksdagen avslår motionerna 2008/09:C301, 2008/09:C302, 2008/09:C323, 2008/09:C338 och 2008/09:C406 yrkande 4.
Reservation (s, v)
- 8. Störningsservitut m.m.**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C393.
- 9. Expropriation**
Riksdagen avslår motionerna 2008/09:C334, 2008/09:C363 och 2008/09:C422.
- 10. Jordförvärvslagen**
Riksdagen avslår motionerna 2008/09:C269 och 2008/09:C385.
- 11. Förförköp**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C354.
- 12. Vanvårdade byggnader**
Riksdagen avslår motion 2008/09:C242.
- 13. Miljökrav vid kommunala marköverlåtelse**
Riksdagen avslår motion 2008/09: MJ502 yrkande 9.

14. Skymmande vegetation

Riksdagen avslår motion 2008/09:C254.

15. Friköp av historiska arrenden

Riksdagen avslår motion 2008/09:C310.

Stockholm den 16 april 2009

På civilutskottets vägnar

Carina Moberg

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Carina Moberg (s), Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Johan Löfstrand (s), Eva Bengtson Skogsberg (m), Lennart Pettersson (c), Christina Oskarsson (s), Jan Ertsborn (fp), Christine Jönsson (m), Gunnar Sandberg (s), Yvonne Andersson (kd), Anti Avsan (m), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Lars Tysklind (fp) och Kristina Zakrisson (s).

Utskottets överväganden

Inledning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2008 och som gäller fastighetsrättsliga förhållanden. Motionsspörsmålen gäller bl.a. felreglerna i jordabalken, tomträttsavgifter, lagfartskapning och expropriationsersättning.

Utskottet behandlar under skilda rubriker de olika frågor som aktualiserats i motionerna. Förslagen i motionerna finns i *bilagan*.

Koordinatbestämda fastighetsgränser

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om ett system med rättsligt bindande koordinatbestämda fastighetsgränser.

Motionen

I motion C436 av Mikael Oscarsson (kd) lämnas förslag om att förutsättningarna för ett system med rättsligt bindande koordinatbestämda fastighetsgränser ska utredas.

Bakgrund

En gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som utmärkts på marken i laga ordning. Kan utmärkningen inte längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av en förrättningskarta samt handlingar, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad. Om gränsens sträckning inte utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar (1 kap. 3 § jordabalken).

Har en gräns inte blivit lagligen bestämd, gäller de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utmärka gränsen. Om gränsen tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit åsyftad (1 kap. 4 § jordabalken). För tredimensionella fastigheter finns inga särskilda bestämmelser i jordabalken. För gräns i vattenområde finns särskilda kompletterande bestämmelser.

Det är förbjudet att flytta på gränsmärken, råstenar och annat som utmärker en fastighets gränser, om det innebär fara i bevishänseende (14 kap. 8 § brottsbalken).

Fastighetsdatasystemet innehåller grundläggande information om landets samtliga fastigheter (ca 3 miljoner). Lantmäteriverket förvaltar fastighetsdatasystemet. Systemet omfattar flera delregister med information som i sin tur delas in i olika grupper. Delregistren är fastighetsregister, inskrivningsregister och byggnadsregister. I fastighetsdatasystemet är både fastigheter och byggnader lägesbestämda genom koordinater, vilket innebär att informationen kan användas i geografiska informationssystem (GIS).

I fastighetsregistret finns uppgifter om administrativ tillhörighet, adress, areal, läge, planer och rättigheter m.m. för fastigheter, samfälligheter och gemensamhetsanläggningar. I fastighetsregistret ingår även en registerkarta som redovisar fastigheternas belägenhet, planer och bestämmelser. Inskrivningsregistret innehåller uppgifter om ägarförhållanden, inteckningar m.m. I byggnadsregistret finns information om byggnadsbeteckning, administrativ tillhörighet, läge, ägare m.m.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening finns det inte tillräckliga skäl för riksdagen att ta initiativ till att ändra system för den fastighetsrättsliga gränsbestämningen. Motion C436 avstyrks.

Jordabalkens köpregler m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att en köpare eller säljare av en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt blir bunden till sitt bud.

Bakgrund

Köp av fast egendom sluts genom upprättande av en köpehandling som skrivs under av säljaren och köparen. Handlingen ska innehålla en uppgift om köpeskilling och en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen har träffat överenskommelse om en annan köpeskilling än den som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället den köpeskilling som anges i köpehandlingen. Denna köpeskilling kan dock jämkas under vissa förutsättningar (4 kap. 1 § jordabalken).

Enligt 1 kap. 1 § lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (avtalslagen) gäller inte lagens regler om anbud och accept för formbundna avtal. När det är fråga om fast egendom är löften att sälja eller köpa inte bindande. Det anses följa av bl.a. den ömsesidighetsprincip för partsbildning som är grundad på formkravet. Ömsesidighetsprincipen innebär att ett bindande avtal inte uppkommer förrän köparen godkänt säljarens överlåtelseförklaring.

Bestämmelserna om överlåtelse av fast egendom tillämpas också vid överlåtelse av tomträtt (13 kap. 7 § jordabalken). Motsvarande bestämmelser gäller i fråga om överlåtelse av bostadsrätt (6 kap. 4 § bostadsrättslagen).

Motionen

Enligt motion C365 av Johan Pehrson (fp) bör lagen ändras så att en presumtiv köpare eller säljare av en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt under en kortare tidsperiod – t.ex. 24 timmar – blir bunden till sitt bud. Syftet är att skapa en stabilare och tryggare bostadsmarknad.

Fastighetsmäklarutredningen

Fastighetsmäklarutredningen har i enlighet med sina direktiv inte gjort överväganden i fråga om reglerna om överlåtelse av fast egendom och bostadsrätter (dir. 2005:140 och 2007:55). Utredningen har därför när den behandlat budgivning utgått från att formkravet alljämt ska gälla och att bestämmelserna om anbud och accept i avtalslagen inte ska tillämpas.

Enligt utredningens framförda förslag i betänkandet *Fastighetsmäklaren och konsumenten* (SOU 2008:6) ska en fastighetsmäklare vara skyldig att upprätta en förteckning över de anbud som lämnas och överlämna förteckningen till säljaren och den slutliga köparen när överlåtelseavtalet är slutet. Förslaget avser förutom förmedling av fastigheter även tomträtter och bostadsrätter.

Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet med inriktning på att en proposition ska avlämnas under 2009.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening bör beredningen av Fastighetsmäklarutredningens betänkande avvaktas innan riksdagen i sak tar ställning till den fråga som väckts i motionen. Motion C365 avstyrks.

Jordabalkens felregler

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om jordabalkens felregler.

Bakgrund

I 4 kap. jordabalken finns bestämmelser om säljarens och köparens rättigheter och skyldigheter vid köp av fast egendom. Bestämmelserna innebär sammanfattningsvis följande.

Köparen har rätt att göra prisavdrag om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Om det är fråga om ett fel

av väsentlig betydelse har köparen rätt att häva köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försumelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst (19 § första stycket).

En köpare får inte som fel åberopa en avvikelser som borde ha upptäckts vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter och omständigheterna vid köpet (19 § andra stycket).

Bristfälligheter i en fastighet som är av sådan karaktär att köparen inte haft anledning att räkna med dem och inte heller borde ha upptäckt dem vid en undersökning brukar kallas dolda fel.

Säljaren har ett ansvar för oriktiga uppgifter liksom ett ansvar för underlåtenhet att lämna köparen upplysningar om fastigheten.

Köparens fordran på grund av fel i fastigheten preskriberas tio år efter tillträdet, om inte preskriptionsavbrott sker dessförinnan (19 b §).

Motionen

I motion C210 av Liselott Hagberg (fp) föreslås en översyn av jordabalkens felregler. I motionen påpekas bl.a. att dagens avvägning mellan köparens och säljarens rättigheter och skyldigheter, främst gällande upplysningsplikt respektive undersökningsplikt, inte fungerar utan leder till ett stort antal tvister. Motionären önskar också att tiden för säljarens ansvar för fel kortas från tio år till tre år och att överväganden görs om att införa det danska systemet där säljaren gör en besiktning som ligger till grund för en försäkring mot fel. Översynen bör också omfatta besiktningsmannens ansvar.

Utskottets ställningstagande

Motionsyrkanden som gällt en översyn av jordabalkens felregler har utskottet avstyrkt tidigare (senast i bet. 2007/08:CU8). Utskottet ansåg då att nuvarande regler utgör en rimlig avvägning mellan köparens och säljarens intressen och fann inte någon översyn av jordabalkens felregler påkallad. Riksdagen följde utskottet.

Utskottet anser fortfarande att nuvarande regler utgör en rimlig avvägning mellan köparens och säljarens intressen och finner inte att någon översyn av jordabalkens felregler är erforderlig. Motion C210 avstyrks.

En ny fastighetsmäklarlag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om utformningen av en ny fastighetsmäklarlag. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför särskilt yttrande 1 (s).

Motionerna

Fastighetsmäklarutredningen har i sitt betänkande *Fastighetsmäklaren och konsumenten* (SOU 2008:6) lagt fram ett förslag till en ny fastighetsmäklarlag. Tre motioner gäller det i utredningsbetänkandet framlagda lagförslaget.

Förslaget i motion C344 av Marie Nordén (s) avser ändringar i förslaget som innebär att alla som deltar i en budgivning ska ha möjlighet att få en komplett budgivningslista, av vilken ska framgå vilka bud som lagts, av vem och vid vilken tidpunkt.

I motion C397 av Jan Andersson och Claes Västerteg (båda c) förespråkas ett gott konsumentskydd för företagare som förvärvar lokaler och fastigheter för sin verksamhet. Motionen tar sikte på att konsumentskyddet för mindre företagare inte ska urholkas i en ny fastighetsmäklarlag.

Också motion C379 av Per Åsling (c) avser räckvidden av fastighetsmäklarlagen. Enligt motionären ska alla typer av konsumenter omfattas av ett starkt och bra konsumentskydd i den nya fastighetsmäklarlagen. Motionären vänder sig mot förslaget till den nya lagen i den del det innebär att fastigheter som förmedlas i kommersiellt syfte inte ska omfattas av lagstiftningen. Enligt motionären kan fastighetsförmedling hamna inom ramen för kommersiell förmedling trots att fastigheten kan användas som bostad för en helt vanlig konsument. Han pekar på fastigheter med rörelseanknytning, bl.a. mindre jordbruksfastigheter och fritidsfastigheter som marknadsförs som ett möjligt uthyrningsobjekt.

Utskottets ställningstagande

Enligt Fastighetsmäklarutredningens förslag ska en fastighetsmäklare vara skyldig att upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten och överlämna förteckningen till säljaren och den slutlige köparen när överlåtelseavtalet är slutet. Fastighetsmäklarutredningens förslag innehåller vidare att den nya fastighetsmäklarlagen – till skillnad mot vad som gäller i dag – endast ska gälla fastighetsförmedling som riktas mot eller utförs åt konsumenter. Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet med inriktning på att en proposition ska avlämnas till riksdagen under 2009.

Enligt utskottets mening bör riksdagen inte föregripa den beredning som pågår inom Regeringskansliet. Motionerna C344, C379 och C397 avstyrks därför.

Besiktningens ansvar

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om besiktningens ansvar. Utskottet hänvisar till pågående översyn.

Motionen

Förslagen i motion C470 av Ulrika Karlsson i Uppsala (m) går ut på att det ska genomföras en översyn syftande till enhetliga regler för en standardiserad besiktning i samband med fastighetsöverlåtelse. Det gäller besiktningens innehåll och kvalitet samt besiktningens ansvar ur konsumentperspektiv (yrkandena 1 och 2). Enligt motionen ska de förordade reglerna bygga på avtalsfrihet samtidigt som de ska klargöra vad konsumenten kan förvänta sig normalt ska ingå i en besiktning. Avsikten är att de nya reglerna ska kompletteras med etiska regler som branschen själv tar fram. Motionären framhåller särskilt att energideklarationer som ska göras enligt lagen (2006:985) om energideklarationer för byggnader bör kunna utgöra en del av en standardiserad besiktning liksom en förebild för hur en besiktning ska utformas.

Pågående arbete m.m.

I september 2004 anordnades inom Regeringskansliet en utfrågning om det civilrättsliga konsumentskyddet på tjänsteområdet. Vid utfrågningen diskuterades huruvida det finns anledning att bredda tillämpningsområdet för konsumenttjänstlagen (1985:716) till att omfatta ytterligare tjänster eller om konsumentskyddet i stället bör stärkas genom sektorsvis lagstiftning.

Som en uppföljning till utfrågningen gav Konsumentverket i oktober 2004 in en framställning till Justitiedepartementet, vari förespråkades en breddning av konsumenttjänstlagens tillämpningsområde till att omfatta ytterligare typer av tjänster, bl.a. besiktning av hus. I den inom Regeringskansliet upprättade promemorian *Den framtida konsumentpolitiken – Ett underlag till en ny konsumentpolitisk strategi 2006* (Ds 2004:51) görs bedömningen att det bör initieras en översyn av det civilrättsliga konsumentskyddet inom tjänstesektorn.

Hösten 2007 fick en särskild utredare i uppdrag att göra en översyn av konsumenttjänstlagen, varvid behovet av en eventuell utvidgning av lagens tillämpningsområde skulle klarläggas (pm i ärende Ju2007/8818/L2). Vid översynen ska genom en analys av frågan om det civilrättsliga konsumentskyddet bör stärkas, och i så fall hur detta kan ske, behovet av en eventuell utvidgning av konsumenttjänstlagens tillämpningsområde klarläggas. Det eftersträvas ett så brett tillämpningsområde som möjligt, samtidigt som behovet av en enkel och sammanhållen reglering ska tillgodoses.

Utredningsarbetet har visat sig medföra sådana problem av både saklig och lagteknisk natur att utredaren stannat vid att lägga fram en skiss till lösning i en första promemoria. Tanken är att sedan denna har remissbehandlats ska ett slutligt förslag utformas. Skissen återfinns i promemorian *Bör konsumenttjänstlagen utvidgas? En diskussionspromemoria* (Ds 2008:55). Promemorian har remissbehandlats, och arbetet har bedrivits vidare. En ny promemoria är att vänta inom kort.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening innebär den pågående översynen att de frågor som huvudsakligen aktualiseras i motionen kommer att bli föremål för överväganden. Utskottet avstyrker motion C470 yrkandena 1 och 2.

Lagfartskapning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om åtgärder mot lagfartskapning. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför särskilt yttrande 2 (s).

Motionerna

Under åren har olika fall fått uppmärksamhet där lagfart beviljats på grundval av fångeshandlingar där säljarens namnteckning förfalskats. Ett flertal motioner innehåller förslag om åtgärder mot sådana s.k. lagfartskapningar, antingen generellt syftande eller särskilt specificerade.

I motion C312 av Tommy Waidelich och Yilmaz Kerimo (båda s) föreslås att Lantmäteriverket som rutinåtgärd ska informera den lagfarne ägaren om när en ansökan om lagfart görs.

Förslaget i motion C402 av Lars-Arne Staxäng och Lars Hjalmered (båda m) avser en översyn av tänkbara åtgärder för att begränsa problematiken med lagfartskapningar. Motionärerna nämner som exempel kontrollutskick från Lantmäteriverket (inskrivningsmyndigheten) innan ett ägarbyte registreras.

Jan Ericson (m) framför i motion C266 krav på säkrare rutiner vid lagfartsprovning. Han nämner som exempel att inskrivningsmyndigheten skickar ett meddelande till den förre ägaren i samband med att en lagfart ska ändras och att en viss fördröjning ska ske mellan ansökan och beviljande av lagfart.

I motion C221 föreslår Ulf Nilsson och Tobias Krantz (båda fp) olika åtgärder för att förhindra lagfartskapningar, bl.a. att ägaren får skriftlig information om att en lagfartsansökan har kommit in.

I motion C215 av Christer Winbäck (fp) läggs förslag fram om flera olika åtgärder mot lagfartskapningar, t.ex. underrättelseförfarande och identitetskontroll. Enligt motionären bör regeringen uppmanas att skyndsamt införa åtgärder.

Jan Lindholm (mp) lämnar i motion C216 förslag till olika åtgärder för att förhindra lagfartskapningar. Enligt motionären bör regeringen låta utreda frågan med hög prioritet. Ett alternativ till säkerställande rutiner vid lagfartshanteringen, som också bör utredas enligt motionen, är att den drabbade får sådan effektiv hjälp att återfå den förlorade fastigheten att kapningar blir ointressanta.

Tidigare överväganden

Den förra regeringen övervägde för några år sedan om det skulle införas regler om att underrättelse om ingiven lagfartsansökan eller om att lagfart har beviljats ska sändas till den lagfarne ägaren eller den tidigare lagfarne ägaren (prop. 2000/01:61). Det ansågs emellertid att det inte borde införas sådana rutiner, eftersom det skulle medföra betydande kostnader för inskrivningsmyndigheterna och inte helt förhindra att förfalskade handlingar läggs till grund för lagfartsbeslut. De årliga kostnaderna för att sända underrättelser beräknades ligga nära det belopp som staten under åren 1972–2000 sammanlagt hade betalat ut i ersättning med anledning av förfalskade fångeshandlingar.

Övervägandena omfattade också frågan om att införa ett notariatförfarande. I detta förfarande skulle både överlåtaren och förvärvaren vara skyldiga att infinna sig inför notarie eller inskrivningsmyndigheten. Det ansågs att inte heller ett sådant förfarande borde införas, eftersom det skulle bli mycket dyrt och krångligt och dessutom inte vara helt säkert.

I stället föreslogs i propositionen bestämmelser om att den rätte ägaren har rätt till ersättning av staten för sina kostnader för att få den oriktiga lagfarten och senare beviljade lagfarter undanröjda. Riksdagen antog regeringens lagförslag (bet. 2000/01:LU18, rskr. 90).

Pågående beredning

Lantmäteriverket har i en rapport den 21 oktober 2008, *Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder* (dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1), föreslagit en ny enkel rutin för att förhindra lagfartskapningar, där bedragare söker lagfart för att ta lån på fastigheter som de inte äger. Förslaget innebär att ett underrättelseförfarande införs, liknande det som tillämpas vid ägarbyte i fråga om bilar.

Överlåtaren ska alltså enligt förslaget underrättas om att lagfart beviljats för en annan person. Ansökningar i inskrivningsärenden som kommer från kreditinstitut, fastighetsmäklare, advokater eller statliga myndigheter föreslås bli undantagna från detta förfarande.

I rapporten konstaterar verket bl.a. att lagfartskapning bygger på förfalskning, en form av brottslighet som det aldrig går att skydda sig helt mot. Förslaget avser att balansera behovet av att kunna göra fastighetsaffärer enkelt och säkert med intresset av att skydda fastighetsägare från bedrägerier i form av lagfartskapningar. Lantmäteriverkets förslag kommer enligt dess egen bedömning inte att förhindra kapningar. Men det kommer att göra det lättare att upptäcka kapningar. På så sätt ska det bli svårare för en kapare att utnyttja den kapade lagfarten.

Från Lantmäteriverkets rapport kan följande uppgifter om lagfartskapningar hämtas.

Med viss regelbundenhet har problemet med lagfartskapningar uppmärksamats under de senaste 15–20 åren. Det är inte något som är unikt för Sverige. Verkets genomgång av den senaste tioårsperioden visar att antalet lagfartskapningar är lågt, mellan ett och sex fall om året. I Sverige byter omkring 150 000 fastigheter ägare varje år.

De kapningar som inträffat i Sverige är med något enda undantag koncentrerade till Stockholmsområdet och rör fritidsfastigheter. Fastigheterna har relativt höga värden samtidigt som de inte är belastade av inteckningar. Kaparen använder sig av sitt riktiga namn och personnummer. Det riktiga namnet behövs för att kunna uppnå det egentliga syftet med kapningen – vilket inte är att sälja fastigheten vidare. Det handlar i stället om att använda fastigheten som säkerhet för ett lån och på så sätt få loss kontanter. Detta har dock sällan lyckats.

Alla som drabbats av en lagfartskapning har fått sin lagfart åter, antingen efter överklagande av lagfartsbeslutet eller genom att väcka talan vid domstol. Staten har redan i dag ett omfattande ansvar för att ersätta en fastighetsägare som får sin lagfart kapad.

Lantmäteriverkets förslag bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser att riksdagen bör avvakta den beredning som pågår i Regeringskansliet innan ett ställningstagande i sak görs i frågan om åtgärder mot lagfartskapning. Samtliga motioner avstyrks.

Tomträtt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som främst gäller tomträttsavgifter. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservationen (s, v).

Bakgrund

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

Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som eljest 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 tomträtten får inte begränsas. Tomträttshavaren får bl.a. upplåta panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt i tomträtten, och inte heller denna rätt får inskränkas (1 § andra stycket och 6 §).

Avgälden ska betalas med 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 uttalats att avgälden ska motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

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

En tomträtt kan bringas att 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 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 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 fastighetsdomstol (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 jämställs 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. 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. SkU10).

Framlagda förslag

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

1988 års tomträttsutredning konstaterade att det nuvarande systemet har kommit att innebära kraftiga och språngvisa avgäldsökningar med åtföljande olägenheter för tomträtts-havarna. 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 nuvarande ordning, dvs. långa avgäldsperioder med oförändrad avgäld och därefter avgäldsreglering genom prövning av omständigheterna i varje särskilt fall.

Den förra regeringen har vid två tillfällen, 1997 och 1998, till Lagrådet remitterat förslag om ändrade avgäldsregler. Lagrådsremisserna har inte lett fram till någon proposition.

Frågesvar

Enligt justitieminister Beatrice Asks svar på en ledamotsfråga den 2 juli 2008 har de ovan nämnda förslagen mött kraftig kritik av företrädare för tomträtts-havarna (fr. 2007/08:1391). Vidare anför hon att försök har gjorts att fördjupa analysen av förslagets konsekvenser för enskilda tomträtts-havare. Det har emellertid inte hittills ansetts som en framkomlig väg att gå vidare med äldre förslag. Hon konstaterar att den förra regeringen trots omfattande utredningsarbete inte lade fram något förslag till ändringar i reglerna om tomträttsavgäld. Hennes ambition är att det ska inledas ett arbete med att analysera behovet av att se över tomträttsreglerna i ett vidare perspektiv. Tomträttsavgälderna kommer enligt ministern att ingå i den analysen, men under denna mandatperiod måste dock andra angelägna frågor prioriteras. Detta tidsbesked upprepade ministern nyligen i en interpellationsdebatt där hon också förutskickade en utredning tidigast i slutet av 2010 (ip. 2008/09:389).

Motionerna

De motioner som gäller tomträttsinstitutet avser främst frågor om den avgäld tomträttsshavaren ska betala till fastighetsägaren.

I motion C406 av Börje Vestlund m.fl. (samtliga s) föreslås en översyn av tomträttslagstiftningen så att människor som i dag bor med tomträtt också i framtiden kan bo kvar (yrkande 4). Motionärerna pekar på att de höga avgäldsökningarna medför att många inte får råd att bo kvar utan tvingas att flytta.

Förslaget i motion C338 av Hans Wallmark (m) avser en bostadssocial översyn av lagstiftningen som ska klargöra tomträttsshavarnas rättsliga läge och status och syfta till att balans och rättssäkerhet för tomträttsshavaren uppnås i förhållande till fastighetsägaren. Motionären tar upp frågor om bl.a. avgäldsbestämning, tillgodogörandet av värdestegring, friköp och tvisteförfarandet. I motionen tas särskilt upp den bostadssociala situation som uppstår vid stora avgäldsökningar.

Motion C302 av Finn Bengtsson (m) avser kortare avgäldsperioder. Tomträttsavgälden ska kunna räknas upp varje år utifrån ett särskilt index eller inflationen. Motionären pekar bl.a. på att det nuvarande systemet leder till kraftiga avgäldsökningar med åtföljande olägenheter för tomträttsshavarna.

Även i motion C323 av Lennart Pettersson (c) lämnas förslag om en översyn av lagstiftningen med främsta mål att beträffande avgäldssystemet söka lösningar som ger större förutsebarhet vad gäller boendekostnaderna. Arrendelagstiftningen hålls fram som en förebild. Motionären anför särskilt de negativa tröskeeffekter som dagens avgäldssystem har.

Också i motion C301 av Annelie Enochson (kd) föreslås en översyn. Denna ska syfta till att förenkla lagstiftningen. Motionären tar upp flera olika frågor som gäller avgälden men avvisar tanken på att tidigare utredningsbetänkanden och lagrådsremisser ska läggas till grund för ny lagstiftning eftersom de har ett alltför ensidigt kommunalt perspektiv.

Utskottets ställningstagande

I likhet med justitieministern anser utskottet att tomträttsinstitutet bör bli föremål för en översyn. Även om institutet främst är ifrågasatt när det gäller privatbostadsfastigheter och särskilt med anledning av stegvisa och ofta höga avgäldsökningar, bör en heltäckande översyn göras.

De uppmärksammade problemen är således i första hand relaterade till tomträtter som upplåtits för bostadsändamål. Utskottet kommer därför i allt väsentligt endast att uppehålla sig vid lagstiftningen i de delar som har betydelse för boendet.

Det är enligt utskottet inte institutet som sådant som i första hand bör ifrågasättas utan i stället det förhållandet att regelsystemet gentemot tomträttsshavarna kan tillämpas på ett sätt som kan framstå som olämpligt. Till skillnad mot vad som gäller vid innehav av en fastighet med äganderätt kan den som innehar en fastighet med tomträtt drabbas av stora återkom-

mande kostnadsökningar till följd av markvärdesstegringar. Sådana avgäldsökningar kan helt rubba förutsättningarna för den enskilde att behålla sin bostad. Det bör i detta sammanhang framhållas att kommunerna utnyttjar lagens möjligheter till avgäldsökningar mycket olika.

En viktig fråga gäller friköp av tomträtter. Denna fråga bör få en allsidig belysning och omfatta dels om och under vilka förutsättningar tomt-rättshavaren ska ges en rätt till friköp, dels om och hur köpeskillings storlek bör regleras. Överväganden avseende den senare frågan bör ske oavsett ställningstagandet till om en rätt till friköp bör införas eller inte, och det bör därvid särskilt beaktas att det knappast föreligger någon allmänt vedertagen modell för att bestämma köpeskillingen. En avvägning av vad som skulle kunna vara ett otillbörligt gynnande av vissa kommuninvånare bör ske mot vad som framstår som rimligt i förhållande till den enskilde tomtträttshavaren.

Frågorna om friköp har ett samband med hur man väljer att i lag reglera avgäldernas storlek, längden på avgäldsperioderna och möjligheterna till förändringar av avgälderna i övrigt. Dessa frågor är de mest centrala i den förordade översynen och bör behandlas främst med utgångspunkt i vad som framstår som rimligt när det gäller förändringar av den enskildes boendekostnader. Den enskildes trygghet i sitt boende ska därvid göra sig starkt gällande. Övervägandena ska å andra sidan inte resultera i ett system som innebär att tomtträttshavarnas boende i allmänhet kommer att subventioneras genom alltför låga avgälder. I sammanhanget bör lämpligen också tas upp frågan om det bör införas någon typ av skyddsregler mot alltför stora avgäldsökningar.

Under senare år har det förekommit att äganderätten till en med tomtträtt upplåten fastighet har överlåtit till rättssubjekt som inte själva skulle kunna upplåta tomtträtt. Något förbud mot sådana överlåtelser finns inte. Enligt utskottet bör frågorna om vem som ska kunna upplåta tomtträtt och vem som ska kunna förvärva en fastighet som är upplåten med tomtträtt bli föremål för överväganden.

För tydlighetens skull ska klargöras att utskottet gör sina ställningstaganden främst med tanke på dem som bor i småhus, men översynen bör också avse dem som bor i flerbostadshus. Det bör också göras klart att tomtträttsinstitutet så långt det är möjligt bör utformas så att den enskilda kommunen får utrymme att använda institutet på ett sätt som den själv anser bäst gagna den egna kommunen och dess invånare.

Med det anförda utgår utskottet från att en översyn kommer att genomföras. Flertalet av förslagen i de nu behandlade motionerna kommer att bli föremål för överväganden genom en sådan översyn. Utskottet anser inte att riksdagen behöver göra något tillkännagivande för regeringen om översynen. Samtliga motionsyrkanden avstyrks.

Störningsservitut m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om servitutsliknande belastning för en fastighet som innebär att ägaren får tåla en icke-hälsovådlig störning.

Motionen

Enligt motion C393 av Krister Hammarbergh (m) bör det införas möjligheter till en servitutsliknande belastning för en fastighet som innebär att ägaren får tåla en icke-hälsovådlig störning. Belastningen ska medföra att den belastade fastighetens ägare inte kan ingripa mot störningen.

Bakgrund

Servitut kan bildas bl.a. genom avtal enligt bestämmelserna i jordabalken eller genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988, 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 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 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 iakttas 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 annat sätt än att direkt nyttja den. Det kan avse att den härskande fastighetens ägare på den egna fastigheten får utföra vissa handlingar som han eller hon annars inte skulle få t.ex. på grund av grannerättsliga regler. Det kan gälla utsläpp av rök eller avloppsvatten. I litteraturen har 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, 4 uppl., 2004 och Sten Hillert, Servitut, 3 uppl., 1991).

Formellt krävs 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 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 följden 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 anför 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 förhållanden. Förslagen avser främst rikt- och gränsvärden inom miljöområden 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 miljö kvalitetsnormer 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 har framförts om att införa servitut för att bygga bostäder i bullerstörda områden nära flygplatser. Motiven som anges 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.

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 miljö kvalitetsnormer 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 anknyttande fråga rör förslaget till s.k. bullerservitut. Syftet med dagens form av servitut som regleras i 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 skäligen 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 motionen om servitutsliknande belastning för en fastighet, vilken belastning skulle innebära att ägaren får tåla en icke-hälsovådlig störning, anser utskottet att det inte finns skäl för riksdagen att ta något initiativ till vidare överväganden. Motion C393 avstyrks.

Expropriation

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som främst gäller ersättning vid expropriation. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Motionerna

De tre motioner som gäller expropriation tar främst upp ersättningsfrågor.

I motion C422 av Sten Bergheden (båda m) föreslås en översyn av möjligheterna att vid markintrång öka ersättningen till det dubbla marknadsvärdet.

Förslaget i motion C334 av Anders Åkesson och Kenneth Johansson (båda c) avser en översyn av lagstiftningen med utgångspunkt i ackumulerade effekter för markägare som berörs av flera av varandra oberoende markintrång. Översynen ska omfatta frågor om ersättning men också andra frågor, bl.a. om samordning av exploateringar.

Enligt motion C363 av Lennart Sacrédeus och Holger Gustafsson (båda kd) bör expropriationsersättningen fullt ut baseras på de principer som gäller vid avstående av mark på frivillighetens väg.

Pågående beredning

Utredningen om expropriationsersättning har avlämnat sitt slutbetänkande *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen, m.m.* (SOU 2008:99).

Utredningen bekräftar bl.a. 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 generell högre vid dessa.

I utredningsbetänkandet slås fast att det i grunden inte finns någon konflikt mellan expropriationslagens ersättningsbestämmelser och regeringsformen eller Europakonventionen.

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

Enligt den nuvarande lagen ska ersättning för en fastighet som tas i anspråk betalas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde. Om expropriationen avser en del av en fastighet, ska ersättning betalas med ett belopp som motsvarar den minskning av marknadsvärdet som uppkommer. Om det i övrigt uppstår skada för ägaren, ska även sådan skada ersättas. Utredningens bedömning är att marknadsvärdet även fortsättningsvis ska vara den grundläggande utgångspunkten för hur skadan vid en expropriation – eller någon annan form av tvångsförvärv av fast egendom – ska bestämmas. Därutöver ska, som i dag, ersättning betalas för övriga ekonomiska skador som uppkommer genom tvångsförvärvet.

Syftet med expropriationslagstiftningen är att en fastighetsägare inte ska kunna utnyttja sin monopolställning och begära ett orimligt högt pris när markförvärv som är angelägna för samhället ska genomföras. Ersättningsbestämmelserna bör därför, enligt utredningen, 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 marknadsvärdesminskningen) och för eventuella övriga ekonomiska skador, föreslår utredningen därför att ersättningen även ska innefatta kompensation för fastighetsägarens individuella värde. Eftersom detta värde inte kan bestämmas objektivt föreslås att ersättningen bestäms som ett schablonillägg som uppgår till 25 % av marknadsvärdet (eller marknadsvärdesminskningen). Vid markåtkomst för sådana ändamål som bedrivs på i huvudsak marknadsmässiga villkor ska ersättningen dessutom innefatta en särskild ändamålsre-

laterad 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.

Enligt gällande rätt görs i två fall undantag från principen om att ersättning ska betalas för marknadsvärdet. Enligt den s.k. presumptionsregeln ska förväntningsvärden inte ersättas om de inte förelåg redan tio år före ansökan om expropriation. De förändringar som har skett när det gäller bostadsmarknaden m.m. sedan bestämmelsen infördes innebär enligt utredningen att flera av de ursprungliga skälen för presumptionsregeln inte längre är gällande. I de fall där situationen i och för sig inte har förändrats, dvs. i första hand vid förvärv som betalas med skattemedel, anser utredningen att de fördelar som kan vinnas för det allmänna av en lägre ersättning i vissa fall inte uppvägs av fastighetsägarens krav på att få ersättning som minst uppgår till marknadsvärdet. Utredningen föreslår därför att presumptionsregeln upphävs.

Enligt den s.k. influensregeln ska den positiva eller negativa inverkan som själva expropriationsföretaget har haft på marknadsvärdet ersättas endast när detta bedöms som skäligt med hänsyn till influensens vanlighet i orten eller i allmänhet. Negativ influens kallas företagskada, och i den delen överensstämmer bestämmelserna i expropriationslagen i princip med bestämmelserna om miljöskada i miljöbalken. Dessa bestämmelser föreslås inte ändrade, förutom att något s.k. toleransavdrag, som ofta uppgår till 5 % av fastighetens värde, inte längre ska göras vid bestämmande av ersättningen. Positiv influens kallas företagsnytta. Förslaget innebär att det inte ska göras något undantag från marknadsvärdesprincipen i fråga om nytta. Marknadsvärdet ska alltså ersättas även om detta värde till större eller mindre del beror på influenser av det aktuella expropriationsföretaget.

Utredningens förslag innebär vidare bl.a. att lantmäterimyndigheten i vissa fall ska kunna besluta att ålägga förvärvaren att i viss utsträckning betala ersättning till berörda sakägare för deras kostnader för ombud och biträde, för egna utredningar och för egen inställelse vid förrättningsammansträde.

Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening innebär den pågående beredningen att de frågor som huvudsakligen aktualiseras i motionerna kommer att övervägas inom ramen för det pågående beredningsarbetet. Utskottet avstyrker motionerna C334, C363 och C422.

Jordförvärvslagen

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om förändringar i jordförvärvslagen.

Bakgrund

Jordförvärvslagens (1979:230) bestämmelser, som avser 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 familjeföretag som kunde ge heltidssysselsättning åt ägaren och dennes familj. Lagstiftningen avsåg även att begränsa juridiska personers förvärvs rätt 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 att i Norrland köpa upp privatpersoners skogsmark. Anledningen till att juridiska personers möjligheter till förvärv fortsättningsvis har begränsats är främst att det har ansetts viktigt att bibehålla 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 bära 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 for-

mer 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.

De senaste större förändringarna i lagen trädde i kraft den 1 juli 2005 (prop. 2004/05:53, bet. BoU7, rskr. 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 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 har med någon mindre ändring behållits 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.

Motionerna

I motion C269 av Ann-Kristine Johansson (s) föreslås en översyn av de företagsformer som används inom jord- och skogsbruket. Översynen föreslås mot bakgrund av jordförvärvslagens bestämmelser som begränsar juridiska personers möjligheter till markförvärv, bl.a. så att en enskild inte kan föra över sin fastighet till ett aktiebolag.

I motion C385 av Bengt-Anders Johansson och Peder Wachtmeister (båda m) föreslås en mer vittomfattande översyn av jordförvärvslagen. Den ska främst avse glesbygdsrekvisitet och förvärvsprövning för juridiska personer. Motionärerna anför bl.a. att jordförvärvslagens bestämmelser om juridiska personers möjligheter till markförvärv driver fram särskilda drifts-bolag i form av underbolag som arrenderar marken för att driva den egentliga verksamheten, vilket har flera negativa verkningar.

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 av denna lagstiftning. I stället borde enligt utskottet ytterligare erfarenheter av de nya lagreglerna avvaktas. Motionen avstyrktes (bet. 2006/07:CU20).

Utskottet anser även nu att det är för tidigt att överväga förändringar av jordförvärvslagen och att ytterligare erfarenheter av de nya lagreglerna bör avvaktas. Motionerna C269 och C385 avstyrks.

Förköp

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om förutsättningarna för att avskaffa förköpslagen. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Bakgrund

Enligt förköpslagen (1967:868) har en kommun förköpsrätt vid försäljning som omfattar fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning och fast egendom som behöver rustas upp eller som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den. Vidare föreligger förköpsrätt till fast egendom som behövs för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv och fast egendom med en byggnad som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt. Dessutom finns en sådan rätt beträffande fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder (1 §).

Vissa undantag stadgas, bl.a. för en del släktförvärv och vid försäljningar av mindre fastigheter (3 §).

Motionen

I motion C354 av Finn Bengtsson (m) föreslås en översyn som ska gälla förutsättningarna för att avskaffa förköpslagen. Enligt motionären påverkar lagen fastighetsägare och tilltänkta köpare mycket negativt eftersom kommunen på ett alltför sent stadium, i samband med lagfartsansökan, tillåts omkullkasta en fastighetsaffär.

Pågående beredning

Regeringen har uppdragit åt Boverket att genomföra en utvärdering av förköpslagen och dess tillämpning samt överväga om det föreligger något behov av en förköpslagstiftning eller om förköpslagen bör upphävas (regeringsbeslut 2007-06-20 i ärende M2007/3011/H).

Boverket har i en rapport, *Utvärdering av förköpslagen (1967:868)*, från juni 2008 föreslagit att förköpslagen behålls men förenklas. Enligt utvärderingen har förköpslagen, förutom att formellt säkerställa ett mindre antal kommunala fastighetsförvärv, alltmer blivit ett viktigt redskap för kommunernas planering och tätbebyggelseutveckling. I rapporten konstateras att exploateringen inom kommunerna i allt större utsträckning sker på mark som ägs av någon annan än kommunen. Genom den information och det stöd som lagen ger får kommunen möjlighet att inte bara träffa avtal om markförvärv, utan även ingå exploateringsavtal gällande kommande planer

och byggprojekt. Mer än 90 % av de tillfrågade kommunerna vill enligt rapporten behålla förköpslagen. Enligt Boverket har förköpslagen således utvecklats från att vara ett renodlat instrument för markpolitik till ett instrument som på ett generellt sätt stöder kommunernas fysiska planering och blir ett redskap för att hävda det kommunala planmonopolet.

Boverket anser att det är viktigt att kommunerna har effektiva redskap för att få till stånd en långsiktigt hållbar planering. Det förhållande att lagen formellt sett används väldigt sällan minskar de olägenheter som lagen medför. Vid en jämförelse mellan nyttan av förköpslagen och de olägenheter den skapar anser verket att nyttan överväger och att förköpslagen med föreslagna förenklingar därför bör vara kvar. Lagen bör dock förenklas.

Rapporten bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Riksdagen bör enligt utskottets mening inte föregripa resultatet av den beredning som nu pågår inom Regeringskansliet. Med hänvisning till detta avstyrker utskottet motion C354.

Vanvårdade byggnader

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om krav på upprustning av vanvårdade byggnader och andra anläggningar.

Motionen

Enligt Jörgen Hellman och Renée Jeryd (båda s) som står bakom motion C242 ska samhället mer effektivt kunna ställa krav på upprustning av vanvårdade byggnader och andra anläggningar. De nuvarande verktygen är enligt motionärerna alltför svaga. Förslaget lämnas med hänvisning till att det i många centrumkärnor finns direkt vanvårdade hus, vilket ger ett dåligt intryck och har andra negativa effekter för omgivningen.

Bakgrund

Plan- och bygglagen (1987:10) ställer krav på att byggnaders yttre ska hållas i vårdat skick. Underhållet ska anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär (3 kap. 13 §).

Byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär får inte förvanskas (3 kap. 12 §). Sådana byggnader ska underhållas så att deras särart bevaras (3 kap. 13 §).

Om någon underlåter att utföra ett arbete eller vidta någon annan åtgärd som åligger honom enligt plan- och bygglagen eller enligt någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga honom att inom en viss tid vidta åtgärden (10 kap. 15 §).

Om en byggnad eller annan anläggning är förfallen eller om den är skadad till väsentlig del och inte sätts i stånd inom skälig tid, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom en viss tid riva byggnaden eller anläggningen (10 kap. 16 § första stycket).

Föreläggande enligt 10 kap. 15 § eller 16 § första stycket får förenas med vite eller med föreskrift om att åtgärden, om föreläggandet inte följs, kan komma att utföras genom byggnadsnämndens försorg på den försumliga bekostnad. Följs inte ett föreläggande som innebär att åtgärden kan utföras genom byggnadsnämndens försorg, ska nämnden, om det inte finns skäl till annat, besluta att åtgärden ska utföras och hur det ska ske. Nämnden ska se till att det inte uppstår några oskäligen kostnader (10 kap. 18 §).

Finner byggnadsnämnden att det föreligger brister i fråga om underhållet av en byggnad eller annan anläggning, får nämnden uppdra åt en sakkunnig person att på ägarens bekostnad utreda behovet av underhållsåtgärder (10 kap. 20 §).

PBL-kommitténs förslag (SOU 2005:77) omfattar inte några reella förändringar vad gäller de krav som ska kunna ställas på underhåll.

Möjligheterna till expropriation regleras i expropriationslagen (1972:719). Expropriation får ske för att försätta eller hålla en fastighet i tillfredsställande skick, när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma (2 kap. 7 §). Expropriation får också ske för att bevara historiskt eller kulturhistoriskt märklig bebyggelse (2 kap. 8 §).

I sammanhanget ska också nämnas att bostadsförvaltningslagen (1977:792) medger ingripande mot en fastighetsägare som missköter sina hyresfastigheter. Enligt bostadsförvaltningslagen får hyresnämnden besluta att en fastighet ska ställas under särskild förvaltning (förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning) om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller inte vidtar angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller om det på annat sätt framgår att han inte förvaltar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt (2 §). Ansökan om särskild förvaltning får göras av bl.a. kommunen (29 §). Om en fastighet är ställd under tvångsförvaltning men förhållandena är sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås, får kommunen lösa fastigheten (28 §).

Utredningen om förvärv och förvaltning av hyresfastighet har i sitt betänkande *Ågande och förvaltning av hyreshus* (SOU 2008:75) föreslagit bl.a. att ingripande enligt bostadsförvaltningslagen ska kunna ske vid en lägre grad av missförhållanden än vad som krävs i dag. Avsikten är att regeringen ska ta ställning till förslagen senare under innevarande år enligt vad justitieminister Beatrice Ask uttalat i en debatt med anledning av en interpellation (ip. 2008/09:274).

Utskottets ställningstagande

I motionen berörs en del av den problematik som gäller vanvårdade byggnader och andra anläggningar. Utskottet anser inte att det finns tillräckliga skäl att nu förorda utredningsinsatser med den inriktning som föreslås i motionen. Utskottet avstyrker således motion C242 men vill samtidigt inte utesluta att det kan finnas anledning till mer övergripande överväganden i lämpligt sammanhang vad gäller åtgärder i fråga om vanvårdade byggnader och andra anläggningar. Utskottet förutsätter också att regeringen följer frågan och vid behov återkommer till riksdagen.

Utskottets ställningstagande i frågan är detsamma som utskottet gjorde vid föregående riksmöte (bet. 2007/08:CU8).

Miljökrav vid kommunala marköverlåtelse

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om kommunernas möjligheter att ställa miljökrav vid sina marköverlåtelse.

Motionen

Enligt motion MJ502 av Tina Ehn m.fl. (mp) har kommuner ibland hävdat att de inte kunnat ställa tillräckligt preciserade miljökrav i samband med marköverlåtelse. Naturvårdsverket bör därför ges i uppdrag att i samarbete med Boverket ta fram en vägledning om krav på hänsyn till biologisk mångfald vid kommunens marköverlåtelse och vid behov återkomma med lagförslag om att ge kommunerna möjligheter att ställa krav på hänsyn till biologisk mångfald vid sina marköverlåtelse (yrkande 9).

Pågående och aviserat arbete

Miljömålsrådet ger regeringen ett underlag för arbetet med att uppnå de sexton nationella miljö kvalitetsmålen genom att vart fjärde år genomföra en fördjupad utvärdering av arbetet. Rådets rapport *Miljömålen – nu är det bråttom!* är den andra utvärderingen och överlämnades till regeringen 2008. I rapporten presenterar rådet flera hundra förslag för att målen ska kunna nås. I det avsnitt som gäller strategin för hushållning med mark, vatten och bebyggd miljö tas förslag upp som gäller åtgärder för miljöanpassad fysisk planering, samhällsbyggande och regional utveckling. Ett av förslagen avser att kommunerna ska ges vägledning i syfte att främja att de ställer miljökrav vid överlåtelse av kommunalt ägd mark för exploatering.

Utredningen om översynen av miljömålssystemet (Miljömålsutredningen) ska utreda och föreslå förändringar i miljömålssystemets struktur och organisation. Syftet är att förenkla och effektivisera systemets struktur och organisation. I uppdraget ingår att lämna förslag som innebär att miljö-

problemens internationella karaktär beaktas och att näringslivets miljöarbete bättre tas tillvara i miljömålssystemet. I uppdraget ingår också att analysera och vid behov föreslå förbättringar av rapporteringen av tillståndet i miljön. Utredningen ska analysera och lämna förslag till en förenkling av ansvars- och rollfördelningen inom miljömålsarbetet med avseende på det lokala och regionala miljömålsarbetet. Uppdraget i sin helhet ska redovisas senast den 30 september 2009 (dir. 2008:95).

Regeringen planerar till våren 2010 en proposition där man kommer att behandla dels Miljömålsutredningens betänkande som väntas till hösten 2009, dels Miljömålsrådets rapport.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening bör riksdagen avvakta den proposition som planeras till våren 2010 innan ett sakligt ställningstagande görs till de i motionen väckta frågorna. Motion MJ502 yrkande 9 avstyrks således.

Skymmande vegetation

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om reglerna för skymmande vegetation.

Motionen

I motion C254 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda s) föreslås en översyn av reglerna gällande skymmande vegetation omfattande frågan om en reglering av hur träd och buskar får planteras och hur de får tillåtas växa. Enligt motionärerna kan vegetation innebära fara ur trafiksäkerhetsynpunkt men kan också ur ett skönhetsperspektiv både förta utsikt och se ovårdad ut.

Bakgrund

Var och en ska vid nyttjande av sin eller 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 3 kap. 17 § plan- och bygglagen (1987:10; PBL) framgår att tomter ska skötas på ett sådant sätt att betydande olägenheter för omgivningen eller för trafiken inte uppkommer och så att risken för olycksfall begränsas. Vid bestämmelsens tillkomst 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 10 kap. 15 § PBL ges byggnadsnämnden möjlighet att ingripa vid vissa försummelser från en fastighetsägares sida. Bland annat kan nämnden, om fastighetsägaren underlåter att utföra ett arbete eller vidta någon annan åtgärd som åligger denne enligt PBL, förelägga honom eller henne att inom viss tid vidta åtgärden. För att ett ingripande enligt 10 kap. 15 § PBL ska kunna göras 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 sikten mot havet och orsaka skugga. Olägenheterna bedömdes dock inte som betydande. Förutsättningar för ingripande saknades därför (RÅ 1993 not. 521).

Utöver vad som enligt 5 kap. 3 § PBL ska redovisas i detaljplanen får det i planen även meddelas bestämmelser om vegetation (5 kap. 7 § första stycket 5 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 (5 kap. 16 § 6 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 trädffällning (8 kap. 9 § andra och tredje styckena 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 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, 8:61).

PBL-kommitténs förslag omfattar inte några egentliga förändringar av de berörda bestämmelserna när det gäller den i motionen väckta frågeställningen (SOU 2005:77).

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 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 fastigheten, 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 givits rätt att begagna vägen. Upplåtelse

får inte ske, om den medför synnerligt men för den tjänande fastigheten. För upplåtelsen och för intrång ska ersättning utgå. 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 (1973:1149)].

Utskottets ställningstagande

Som framgått finns det vissa möjligheter att få bort vegetation på 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 motionen 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 vegetation 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 annans mark.

Utskottet ställer sig således negativt till motionsförslaget och föreslår därför att riksdagen avslår motion C254.

Friköp av historiska arrenden

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om införande av en rätt till friköp vid historiska arrenden.

Jämför särskilt yttrande 3 (s, v).

Bakgrund

Med historiska arrenden brukar avses sådana arrenden som innehafts 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.

Motionen

I motion C310 av Christer Adelsbo och Göran Persson i Simrishamn (båda s) föreslås att en rätt till friköp vid historiska arrenden ska införas.

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 föreligga ett sådant allmänt intresse att en lagstiftning om detta kunde vara förenlig med 2 kap. 18 § regeringsformen.

Propositionen föranledde inte 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 motion C310.

I sammanhanget noterar utskottet att det till regeringen har inkommit en framställan från Sveriges Jordägareförbund om en översyn i första hand av reglerna om jordbruksarrende och att framställningen nu övervägs inom Regeringskansliet.

Reservation

Tomträtt, punkt 7 (s, v)

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s) och Kristina Zakrisson (s).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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 2008/09:C406 yrkande 4 och bifaller delvis motionerna 2008/09:C301, 2008/09:C302, 2008/09:C323 och 2008/09:C338.

Ställningstagande

Tomträttens betydelse som redskap i bostadspolitiken har minskat. Tidigare var den till för att människor skulle kunna bygga hus även om de inte hade råd att köpa marken. Sedan dess har syftet med tomträttsupplåtelse förändrats. I dag är tomträtten mest en boendeform som innebär att kommunerna kan tillgodogöra sig värdestegringen på marken i form av höjd tomträttsavgäld. För den enskilde har tomträtten blivit en otrygg upplåtelseform. Problemen hänger framför allt ihop med den kraftiga prisutveckling som skett på marken. Avgäldshöjningarna är i många fall mycket stora, och det finns många exempel på höjningar – t.o.m. med flera hundra procent – vilka medfört att många inte har råd att bo kvar utan tvingas flytta. Det är inte en rimlig bostadspolitik. För tydlighetens skull vill vi klargöra att våra överväganden i huvudsak endast gäller regelsystemet i vad det avser upplåtelse för bostadsändamål.

Vi har envetet ställt oss bakom bruksvärdessystemet med den för systemet gällande utgångspunkten att människor ska känna sig trygga i sitt boende. Hyresgäster ska inte tvingas lämna sina hem på grund av en marknadshyressättning av deras lägenheter. Samma synsätt bör göra sig gällande också i den lagstiftning som rör tomträtter för bostadsändamål.

Det är mot denna bakgrund nödvändigt att se över tomträttslagstiftningen så att människor som i dag bor med tomträtt också i framtiden kan ha råd att bo kvar. Det ska gälla boende i såväl småhus som flerfamiljshus.

Tomträttsreglerna bör innehålla någon form av generella skyddsregler mot oskäliga avgäldsökningar, vilka på ett enkelt sätt kan göras gällande mot sådana kommuner som ser tomträtter även för bostadsändamål som en väsentlig inkomstkälla. Tomträttsinstitutet bör få en sådan utformning att kommunerna kan anpassa avgälderna efter omständigheterna på ett sätt så

att bostadssociala hänsyn kan tas. Därigenom kommer tomträttsinstitutet att åter kunna bli ett verksamt instrument för de kommuner som väljer att ta sitt bostadsförsörjningsansvar på allvar. Tomträttsinstitutet bör utformas främst med tanke på att det ska vara ett sådant kommunalt instrument, låt vara att tomträtt precis som i dag bör kunna upplåtas i alla fastigheter som är i allmän ägo eller, efter prövning, ägs av stiftelser.

Regeringen har visserligen vissa tankar på att en översyn ska genomföras, men frågan är nedprioriterad. I en nyligen genomförd interpellationsdebatt sa sig justitieministern noga följa hur kommunerna använder de regler som finns (ip. 2008/09:389). Man har också gjort fördjupade analyser. Ändå dröjer regeringen med att sätta igång ett nytt utredningsarbete. Vi anser att regeringen skyndsamt bör tillsätta en utredning med det av oss förordade syftet.

I samma debatt uttalade ministern att hon tror att ”det på sikt inte är så klokt att ha den här typen av upplåtelseform, men det återstår väl att se”. Vi befarar att regeringens sätt att möta kritiken mot tomträtsreglerna kommer att utmynna i utredningsdirektiv om att tomträtsreglerna ska avskaffas. Ministerns uttalande gör att det finns anledning att uttryckligen slå fast att tomträttsinstitutet ska behållas. Vi anser i linje med detta att någon friköpsrätt inte ska införas. Däremot bör det som i dag vara möjligt för en kommun att lämna erbjudanden om friköp. Enligt vår mening bör institutet åter utformas som ett bostadspolitiskt instrument med social inriktning.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna C406 (s) yrkande 4 och bifaller delvis motionerna C301 (kd), C302 (m), C323 (c) och C338 (m).

Särskilda yttranden

1. En ny fastighetsmäklarlag, punkt 4 (s)

Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Eva Sonidsson (s) och Kristina Zakrisson (s) anför:

Ett beslut att sälja eller köpa ett hus är en händelse av avgörande betydelse i livet för många människor. I dag saknar en husspekulant insyn i budgivningen vid köp av en bostad. I och med det finns en stor osäkerhet om buden som läggs är verkliga bud. Utropspriset ökar många gånger på ett anmärkningsvärt sätt utan att man när man lägger bud faktiskt vet om det finns någon annan budgivare. Budgivning är något som ofta skapar oro hos både köpare och säljare.

En ny fastighetsmäklarlag bereds nu inom Regeringskansliet. Vi vill redan nu klargöra att vi anser att den nya fastighetsmäklarlagen ska innebära att alla som deltar i en budgivning och som så önskar ska ha rätt att få en komplett budgivningslista efter avslutad affär, dvs. efter att ett bindande köpeavtal är skrivet. I budgivningslistan ska framgå vilka bud som lagts, av vem och vid vilken tidpunkt. Vi avser att driva denna fråga om regeringens framtida lagförslag inte motsvarar våra önskemål.

2. Lagfartskapning, punkt 6 (s)

Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Eva Sonidsson (s) och Kristina Zakrisson (s) anför:

Lagfartskapningar är ett känt problem sedan många år. En bedragare utger sig för att vara ny ägare till ett hus, presenterar förfalskade köpehandlingar och tar ut lagfart på huset som sedan belånas utan att den egentlige ägaren känner till det. Det finns också en risk att lagfartskaparen kan försöka sälja huset. Kapningen blir en mycket obehaglig överraskning för den riktiga ägaren när han eller hon långt senare upptäcker vad som hänt. Vi har sett exempel på många starka reaktioner från dem vars hus har kapats.

Kapningsförsöken har lett till mycket stor oro för de drabbade, stora extrakostnader och merarbete. Vi anser att problemen måste tas på mycket stort allvar. Lagfartskapningar behandlas i den rapport Lantmäteriverket lagt på regeringens bord, vilken också innehåller ett förslag till lösning. Vi utgår från att också regeringen tar problemen på mycket stort allvar och återkommer till riksdagen med förslag till en lösning som effektivt motverkar lagfartskapning. Vi avser i annat fall att driva frågan vidare.

3. Friköp av historiska arrenden, punkt 15 (s, v)

Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s) och Kristina Zakrisson (s) anför:

Vi vill särskilt framhålla vikten av att förhållandena för innehavare av historiska arrenden blir uppmärksammade vid regeringens överväganden som gäller arrendelagstiftningens framtida utformning. Det bör enligt vår mening gälla vid såväl de överväganden som gäller den framställan som kommit in till regeringen om en översyn i första hand av reglerna om jordbruksarrende som vid andra överväganden som kan bli aktuella att göra.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2008

2008/09:C210 av Liselott Hagberg (fp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av jordabalkens felregler.

2008/09:C215 av Christer Winbäck (fp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förstärkt skydd mot kapning för husägare.

2008/09:C216 av Jan Lindholm (mp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om åtgärder för att snarast förhindra fortsatt kapning av lagfarter.

2008/09:C221 av Ulf Nilsson och Tobias Krantz (båda fp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att förhindra kapning av lagfarter.

2008/09:C242 av Jörgen Hellman och Renée Jeryd (båda s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om översyn av åtgärder i fråga om vanvårdade byggnader och andra anläggningar.

2008/09:C254 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att göra en översyn av reglerna gällande skymmande vegetation.

2008/09:C266 av Jan Ericson (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att rutinerna kring hanteringen av lagfarter bör bli säkrare för att förebygga bedrägerier.

2008/09:C269 av Ann-Kristine Johansson (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av en översyn av företagsformerna inom jord- och skogsbruket.

2008/09:C301 av Annelie Enochson (kd):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn och förenkling av lagen om tomträttsavgäld (13 kap. jordabalken).

2008/09:C302 av Finn Bengtsson (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om kortare tidsperioder för tomträttsavgäld.

2008/09:C310 av Christer Adelsbo och Göran Persson i Simrishamn (båda s):

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

2008/09:C312 av Tommy Waidelich och Yilmaz Kerimo (båda s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av åtgärder för att förhindra kapning av hus.

2008/09:C323 av Lennart Pettersson (c):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om tomträttsavgäld.

2008/09:C334 av Anders Åkesson och Kenneth Johansson (båda c):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om den ackumulerade effekten av intrång för byggande av samhällelig infrastruktur samt det därför uppkomna behovet av en översyn av expropriationslagstiftningen.

2008/09:C338 av Hans Wallmark (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en bostadssocial översyn av reglerna för att klargöra tomt-rättshavares rättsliga läge och status.

2008/09:C344 av Marie Nordén (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förändringar i fastighetsmäklarlagen.

2008/09:C354 av Finn Bengtsson (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av möjligheten att avskaffa förköpslagen (1967:868).

2008/09:C363 av Lennart Sacrédeus och Holger Gustafsson (båda kd):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om expropriationsersättningen.

2008/09:C365 av Johan Pehrson (fp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att en köpare eller säljare av en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt bör vara bunden till sitt bud under en viss tid.

2008/09:C379 av Per Åsling (c):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att inte försämra konsumentskyddet vid införandet av en ny fastighetsmäklarlag.

2008/09:C385 av Bengt-Anders Johansson och Peder Wachtmeister (båda m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över och modernisera jordförvärvslagen.

2008/09: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.

2008/09:C397 av Jan Andersson och Claes Västerteg (båda c):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av företagares möjligheter till konsumentskydd vid förvärv av lokaler och fastigheter vid utformandet av en ny fastighetsmäklarlag.

2008/09:C402 av Lars-Arne Staxäng och Lars Hjalmered (båda m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att förhindra lagfartskapning.

2008/09:C406 av Börje Vestlund m.fl. (s):

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av tomträttslagstiftningen.

2008/09:C422 av Sten Bergheden (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av möjligheten att öka ersättningen till det dubbla marknadsvärdet för markinträng.

2008/09:C436 av Mikael Oscarsson (kd):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda förutsättningarna för att få ett rationellt och rättssäkert system med fastighetskoordinater med rättsverkan.

2008/09:C470 av Ulrika Karlsson i Uppsala (m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att se över den tjänst som besiktningsmannen tillhandahåller vid överlåtelse av fastighet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av regler för standardiserad besiktning vid överlåtelse av fastighet.

2008/09:MJ502 av Tina Ehn m.fl. (mp):

9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör genomföra åtgärder för att ge kommunerna ökade möjligheter att ställa krav på hänsyn till biologisk mångfald vid marköverlåtelser.