

Motion till riksdagen 2023/24:434

av Mikael Eskilandersson m.fl. (SD)

Fastighetsrätt med hänsyn till fastighetsägare

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa friköpsrätt och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skapa ett förutsägbart system och ny beräkningsmodell för tomträttsavgälder och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förändrad prissättning för friköp och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över förändringar av takbelopp för tomträttsavgälder och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda förutsättningar för förhöjd ersättning till markägare vid expropriation och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att möjligheten till årlig uppräkningsnivån för ersättning till markägare vid expropriation bör utredas och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att expropriationslagen bör ses över i syfte att den privata äganderätten ska lyftas till rimlig proportion gällande ersättningsnivån, i relation till allmänna intressen, och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att expropriering av privat mark inte ska kunna ske om det finns mark redan ägd av det allmänna som kan uppfylla samma syfte och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om expropriering av privat mark och vilka förutsättningar som ska gälla och tillkännager detta för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör utredas hur en rimlig ersättning kan se ut till kontraktsinnehavare av boende för försämrad boendestandard i fall av vindkraftsetablering och tillkännager detta för regeringen.

11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör utredas hur en rimlig ersättning kan se ut till fastighetsägare i samband med vindkraftsetablering i närområdet för sjunkande marknadsvärde på fastigheten och tillkännager detta för regeringen.
12. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skadan som vindkraftsetablering medför i fall av negativ påverkan ska klassas som betydande och att ersättning alltid ska ges till drabbade och tillkännager detta för regeringen.

Motivering

Äganderätten är skyddad i svensk lag, men mark- och fastighetsägare blir ofta ändå överkörda. Äganderätten är en viktig och fundamental rätt, anser Sverigedemokraterna. Därför bör fastighetsrätten innebära fördelar och utgöra reella rättigheter för fastighetsägare.

Rimlighet ska även gälla exempelvis för husägare som hyr tomtmark av fastighetsägare så att avgiften för tomträtten inte är för hög. Det behövs bättre skydd och ersättning vid intrång, tvångsinlösen och expropriation. Markägares rättigheter till egen mark ska vara starka utan att åsidosätta ett allmänt intresse och allemansrätt. Möjligheterna till stärkt rätt i fall av expropriation bör undersökas. Då fastighetsägare och boende drabbas negativt av vindkraftsetablering ska skada alltid klassas som betydande, kompensation ska alltid ges för detta.

Tomträttsavgälder

När småhusägare inte äger tomtmarken utan hyr den av fastighetsägaren betalar de en tomträttsavgäld. I många fall är det kommunen som står som fastighetsägare. Denna avgift räknas upp efter en tid, och de nya nivåerna baseras på bland annat bostadsmarknadens prisutveckling. Husägare som endast nyttjar tomten och inte äger den kan drabbas av kraftigt höjda boendekostnader när marktaxeringsvärden ökar och då kommuner höjer tomthyror. Att friköpa tomten är inte möjligt i alla fall.

Avsaknaden av förutsägbarhet i systemet skapar en otrygghet och gör hela systemet oattraktivt. Kommuner räknar olika i sina system. Systemet är i grunden bra och tar bort kapitalinsatsen för marken, vilket underlättar för fler att äga sin bostad. Systemet har reformerats tidigare och behöver ses över igen för att anpassas efter dagens förutsättningar. Takbelopp på hela avgiften eller på de höjningar som görs bör övervägas, likaså förändrad prissättning för friköp.

Stärk äganderätten i fall av expropriation

Svenska markägares rättigheter till egen mark ska vara starka. Detta utan att åsidosätta ett allmänt intresse och allemansrätt. Ersättningen markägare erhåller när mark tas i anspråk för infrastruktur och bostadsbyggande är låg och täcker inte hela den uteblivna inkomsten. Det förekommer även att markägare ersätts till underpris, relaterat till erbjudande markägare fått för mark av annan köpare som kan ligga högre än den samhällseliga ersättningen i samband med markavstämningen.

Ett exempel är ett fall där en markägare tvingades sälja mark till Trafikverket för ett pris som låg flera hundra procent under det pris markägaren erbjudits av annan köpare. Det lägre priset motiverades med att marken var flaggad som riksintresse. Trafikverket exproprierar mark där ersättningen baseras på det användningsområde som råder. I aktuellt fall var det fråga om jordbruksmark. Enligt rapporteringen gäller även att markägaren skrivit på kontraktet frivilligt då denne inte ansåg sig ha någon chans att som enskild person vinna en rättslig tvist mot en statlig myndighet och riskera en betydande rättegångskostnad efter en förväntad rättslig förlust.

Kraven på avkastning för odlingsändamål ökar för mark avsedd för skogs- och jordbruk. Skogsbruket som näring utgör en viktig industribas. Av de anledningarna påverkas välståndet då mark behöver tas i anspråk av samhället. Dessutom har skogsmark koldioxidsänkande egenskaper, vilket reduceras då skogsmark tas i anspråk vid expropriation.

Utredningen Stärkt äganderätt, flexibla skyddsformer och naturvård i skogen (SOU 2020:7), den så kallade skogsutredningen, hade som syfte att ”undersöka möjligheterna, lämna förslag på åtgärder för stärkt äganderätt till skog, nya flexibla skydds- och ersättningsformer vid skydd av skogsmark samt hur internationella åtaganden om biologisk mångfald ska kunna förenas med en växande cirkulär ekonomi”. Utredningen rör alltså inte expropriation i sig eller ersättning i fall av expropriation, men där tas bestämmelser kring expropriation upp. I utredningen tas inga förslag upp till ändringar i expropriationslagen (1972:719). Det är uppenbart att även utredning behövs kring stärkta rättigheter för markägare specifikt vid expropriation.

Det är rimligt att markägare erhåller ersättning som inte enbart täcker det dagsaktuella värdet utan även omfattar ersättning för framtida avkastning. En årlig uppräkningsnivå bör även ske; den nivå på ersättning som ska ges vid expropriation bör öka årligen relaterat till kostnader, värdeökningar och konsumentprisindex. Expropriationslagen behöver ses över i syfte att den privata äganderätten ska lyftas till rimlig proportion gentemot allmänna intressen. Det ska krävas att just den konkreta mark som ärendet berör behöver tas i bruk för allmänna syften. Expropriering av privat mark ska inte kunna ske för att uppfylla allmänt hållna mål.

Vindkraftsetablering

Med tanke på det tilltagande etablerandet av vindkraftverk, planerna på möjlig framtida sådan etablering och att värdet på fastigheter kan sjunka vid sådan etablering, bör det undersökas hur systemet för ersättning till drabbade närboende och fastighetsägare bör se ut. I flera fall har omfattande protester på olika platser i Sverige uppstått, där vindkraftverk etableras. Vindkraftverk förändrar och påverkar miljön i stor omfattning, inte minst vid de stora etableringarna med många och/eller höga kraftverk. Planeringen och etableringen av större vindkraftparker innebär stora ingrepp i miljön.

Etablering kan påverka fastighetspriserna. I Danmark finns sedan 2009 en lagstiftning som ger rätt till ersättning vid värdeminskning. Det kan vara ett bra sätt att hantera problematiken på även i Sverige. Vid negativ påverkan av vindkraftsetablering för boende och fastighetsägare, ska det inte råda tvekan om betydelsen av skadan.

Roger Hedlund (SD)

Martin Westmont (SD)

Björn Tidland (SD)