



Vissa frågor rörande fastigheter

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet elva motionsyrkanden från allmänna motionstiden år 2003. Motionsyrkandena rör jordabalkens felregler, friköp av historiska arrenden, fastighetsmäklare m.m., bostadsarrende och jordbruksarrende.

Utskottet avstyrker bifall till samtliga motionsyrkanden, i huvudsak med hänvisning till pågående och aviserat arbete.

I betänkandet finns två reservationer och ett särskilt yttrande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Utskottets överväganden.....	4
Jordabalkens felregler.....	4
Friköp av historiska arrenden.....	5
Fastighetsmäklare m.m.....	8
Bostadsarrende.....	12
Jordbruksarrende.....	15
Reservationer.....	17
1. Jordabalkens felregler, punkt 1 (fp, v).....	17
2. Fastighetsmäklare m.m., punkt 3 (m, fp, kd, c).....	17
Särskilt yttrande.....	19
Friköp av historiska arrenden, punkt 2 (v)	19
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	20
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2003.....	20

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Jordabalkens felregler

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:L218 och 2003/04:L269.

Reservation 1 (fp, v)

2. Friköp av historiska arrenden

Riksdagen avslår motion 2003/04:L238.

3. Fastighetsmäklare m.m.

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:L202, 2003/04:L219, 2003/04:L250, 2003/04:L282 yrkande 1 och 2003/04:L287.

Reservation 2 (m, fp, kd, c)

4. Bostadsarrende

Riksdagen avslår motionerna 2003/04:L206 och 2003/04:L257.

5. Jordbruksarrende

Riksdagen avslår motion 2003/04:L306.

Stockholm den 17 februari 2004

På lagutskottets vägnar

Inger René

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Inger René (m), Marianne Carlström (s), Raimo Pärssinen (s), Jan Ertsborn (fp), Christina Nenes (s), Hillevi Larsson (s), Yvonne Andersson (kd), Tasso Stafilidis (v), Rezene Tesfazion (s), Martin Andreasson (fp), Anneli Särnblad Stoors (s), Henrik von Sydow (m), Niclas Lindberg (s), Johan Löfstrand (s), Hillevi Engström (m), Christin Nilsson (s) och Annika Qarlsson (c).

Utskottets överväganden

Jordabalkens felregler

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motioner där det begärs en översyn av jordabalkens felregler. Utskottet anser att någon sådan översyn inte är påkallad. Jämför reservation 1 (fp, v).

Bakgrund

Bestämmelser om säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser vid köp av fast egendom finns i 4 kap. jordabalken. Av 19 § första stycket följer att köparen har rätt att göra prisavdrag eller häva köpet 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. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst.

Som fel får enligt 19 § andra stycket inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

Med dolda fel brukar sammanfattningsvis avses sådana bristfälligheter i en fastighet som är av sådan karaktär att köparen enligt sakens natur inte haft anledning att räkna med dem och inte heller borde ha upptäckt dem vid en undersökning.

Enligt 4 kap. 19 b § preskriberas köparens fordran på grund av fel i fastigheten tio år efter det han tillträtt fastigheten om inte preskriptionen avbryts dessförinnan.

Motionerna

Marietta de Pourbaix-Lundin (m) anför i motion L218 att fel i en fastighet, som inte är kända och beaktats i samband med en överlåtelse, kommer att påverka den säljande eller köpande familjens ekonomi för lång tid framöver. Enligt motionären medför detta att det finns en ekonomisk otrygghet vid köp och försäljning av fastighet som alltfler upplever som besvärande. I motionen framhålls att det är viktigt att både köparen och säljaren får ett så gott skydd som möjligt mot ekonomiska överraskningar. Motionären anser att regeringen bör ta initiativ till en översyn av jordabalkens felregler i syfte att skapa en bättre balans mellan köparens och säljarens förpliktelser i samband med en fastighetsöverlåtelse för att åstadkomma tryggare köp och försäljningar. I motionen begärs ett tillkännagivande med detta innehåll.

Yilmaz Kerimo och Tommy Waidelich (båda s) konstaterar i motion L269 att en säljare av en fastighet har ett juridiskt ansvar i 10 år för s.k. dolda fel. Begreppet dolda fel upplevs dessutom av många som oklart och följderna blir att det uppstår tvister mellan säljare och köpare. För att skapa en tydligare och tryggare ansvarssituation vid fastighetsöverlåtelser anser motionärerna att vissa oklarheter kring begreppet dolda fel bör redas ut. Bland annat bör tiden för säljarens juridiska ansvar kortas och man bör se över möjligheten till införande av obligatorisk besiktning. Ett tillkännagivande yrkas i enlighet härmed.

Utskottets ställningstagande

Ett motionsyrkande liknande det nu aktuella i motion L218 har avstyrkts av utskottet våren 2003 i sitt av riksdagen godkända betänkande 2002/03:LU13. Utskottet anförde bl.a. att enligt utskottets mening utgör nuvarande regler en rimlig avvägning mellan säljarens och köparens intressen, och utskottet kunde inte finna att någon översyn av jordabalkens felregler kunde anses påkallad.

Utskottet finner inte skäl att nu frångå sitt tidigare ställningstagande och föreslår därför att riksdagen avslår motion L218.

När det sedan gäller den frågeställning som tas upp i motion L269 medför nuvarande ordning, såvitt utskottet har sig bekant, inte några problem av den arten eller omfattningen att en översyn av reglerna kan anses påkallad.

Mot denna bakgrund anser inte utskottet att det finns skäl att föreslå någon riksdagens åtgärd med anledning av motion L269, varför den bör avslås.

Friköp av historiska arrenden

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå en motion som rör friköp av historiska arrenden. Utskottet hänvisar till pågående beredningsarbete. Jämför särskilt yttrande (v).

Bakgrund

Med historiska arrenden brukar avses sådana arrenden som innehafts av medlemmar i en och samma familj under flera generationer, och 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, kyrkan, akademier) samt fideikommiss, avvecklade fideikommiss och vissa stiftelser. Någon heltäckande bild av antalet historiska arrenden i Sverige har visat sig svår att få fram. Under alla förhållanden rör det sig emellertid om ett begränsat antal.

Frågan om införande av en friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden har under en lång tid av år varit aktuell i riksdagen. Med anledning av en begäran från riksdagens sida (bet. LU 1982/83:27, rskr. 266) tillkallades år 1984 Friköpsutredningen, vars huvudsakliga uppgift var att förutsättningslöst utreda frågan om införande av en friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden. I betänkandet (SOU 1986:52) Friköp vid historiskt arrende avstyrkte utredningens majoritet införandet av en lag om friköpsrätt. Vid remissbehandling av betänkandet förklarade sig det övervägande antalet remissinstanser dela utredningsmajoritetens uppfattning att en lagstiftning om friköpsrätt inte borde införas.

Frågan har därefter aktualiserats i riksdagen vid ett flertal tillfällen med anledning av motioner i ämnet. Hösten 1989 framhöll utskottet i sitt av riksdagen godkända betänkande 1989/90:LU6 att de krav på en friköpsrätt vid historiska arrenden som framförts under årens lopp måste ses mot bakgrund av att det saknades generella regler som gav en jordbruksarrendator rätt till ersättning för de investeringar som gjorts på arrendestället. Utskottet ansåg – med hänvisning till bl.a. tidigare översyn av spörsmålet som inte lett till lagstiftningsåtgärder – att frågan om ett lagreglerat skydd för jordbruksarrendatorernas investeringar borde bli föremål för en förnyad utredning. Det fick enligt utskottet ankomma på regeringen att bestämma de närmare formerna för utredningsarbetets bedrivande samt att därefter återkomma med ett lagförslag till riksdagen. I frågan om friköpsrätt vid historiska arrenden pekade utskottet på ett antal omständigheter som enligt utskottet utgjorde starka skäl för en sådan rätt och framhöll att en friköpsrätt vid historiska arrenden således borde införas. Det fick enligt utskottet ankomma på regeringen att utforma förslag till lagstiftning och därefter återkomma till riksdagen. Vad utskottet anfört om skydd för jordbruksarrendatorers investeringar och om friköpsrätt gav riksdagen som sin mening regeringen till känna (rskr. 1989/90:39).

Som en följd av riksdagens beslut tillkallade regeringen 1990 års Arrendekommitté (Ju 1990:06) med uppgift att se över vissa regler i arrendelagstiftningen. Kommittén hade som huvuduppgift att utforma förslag till regler som dels skyddar en jordbruksarrendators investeringar på arrendestället, dels ger arrendatorn vid historiskt arrende rätt att friköpa arrendestället.

Arrendekommittén behandlade friköpsfrågan med förtur och föreslog i betänkandet (SOU 1991:85) Historiska arrenden en särskild lag om friköpsrätt vid historiska arrenden. Lagförslaget innebar att en arrendator till jord som omfattas av begreppet historiskt arrende under vissa särskilda förutsättningar har rätt att lösa in den fasta egendom som omfattas av arrendet även om jordägaren motsätter sig det. Arrendatorn skulle när som helst kunna påkalla s.k. friköp genom att väcka talan mot jordägaren vid fastighetsdomstol. Enligt förslaget skulle historiskt arrende anses föreligga när det är sannolikt att den helt övervägande delen av ett arrendeställe inte sedan den 1 januari 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare. Friköpsrätten begränsades dock till att avse vissa jordbruksarrenden och bostadsarrenden. Friköp skulle enligt för-

slaget få ske, om huvuddelen av arrendestället sedan minst 40 år före den dag då talan om friköp väckts innehafts och stadigvarande bebotts av arrendatorn eller någon honom närstående.

I Arrendekommitténs slutbetänkande (SOU 1992:109) Investeringar i arrendejordbruket och andra arrenderättsliga frågor lämnades förslag till bl.a. regler om skydd för jordbruksarrendatorers investeringar på arrendestället.

Våren 1995 behandlade riksdagen regeringens proposition 1994/95:155 om investeringar i arrendejordbruket m.m. I propositionen föreslogs, på grundval av Arrendekommitténs utredningsarbete, generella regler till skydd för jordbruksarrendatorers investeringar på arrendeställen. Riksdagen antog regeringens lagförslag och de nya reglerna trädde i kraft den 1 juli 1995 (bet. 1994/95:LU26, rskr. 361).

Frågan om rätt till friköp vid historiska arrenden togs också upp i propositionen. Regeringen ansåg att någon sådan rätt inte borde införas, och något förslag till lagstiftning i ämnet lades sålunda inte fram. Till grund för regeringens ställningstagande låg slutsatsen att det i fråga om friköp av historiskt arrende inte kunde anses föreligga ett sådant angeläget allmänt intresse att en lagstiftning om detta skulle vara förenlig med regeringsformens egendomsskydd.

Regeringens ställningstagande föranledde ett antal motioner, vari begärdes att en rätt till friköp vid historiska arrenden skulle införas. Utskottet delade emellertid regeringens uppfattning att en lagstiftning om detta inte skulle vara förenlig med regeringsformens egendomsskydd och avstyrkte de då aktuella motionerna. Riksdagen följde utskottet.

Vid frågans behandling i riksdagen och därefter med anledning av motioner har utskottet i sina av riksdagen godkända betänkanden inte funnit skäl att frångå tidigare ställningstagande att en lagstiftning på området inte bör införas (se bet. 1996/97:LU10 och 1997/98:LU8).

När frågan om införande av en friköpsrätt behandlades av riksdagen våren 1999 med anledning av motionsyrkanden erinrade utskottet om att det snart gått tio år sedan 1990 års Arrendekommitté lagt fram sitt förslag till lag om friköpsrätt vid historiska arrenden. Enligt utskottet fanns det behov av en kartläggning av i vilken utsträckning frivilliga överenskommelser om friköp ägt rum och om det generellt sett alltjämt kan anses föreligga intresse av lagstiftning om friköp av historiska arrenden. Om kartläggningen visar att det föreligger behov av lagstiftning ansåg utskottet att lagstiftningsfrågan förutsättningslöst bör utredas på nytt. Detta gav riksdagen regeringens till känna (bet. 1998/99:LU12).

Den av utskottet beställda kartläggningen redovisades i departementspromemorian (Ds 2003:11) Historiska arrenden – en kartläggning. I promemorian påvisas att antalet historiska arrenden har minskat och sannolikt kommer att fortsätta att minska. Kartläggningen visar också att de problem som finns vid historiska arrenden ofta kan förklaras av att det är fråga om gårdsarrenden. De tvister som förekommer hade således kunnat uppkomma även om arrendestället inte innehafts av samma släkt under lång tid. I promemorian framhålls

att de problem som identifierats synes förekomma väsentligen vid arrenden hos vissa större privata jordägare medan arrendatorer hos kyrka, stat och vid Uppsala universitet inte förespråkar någon friköpsrätt. I takt med att brukningsenheterna blir allt större anförs i promemorian att det kan befaras att en friköpsrätt i många fall skulle bli ett slag i luften eftersom köpeskillingen många gånger skulle bli så hög att det skulle vara svårt för arrendatorn att utnyttja en friköpsrätt. I promemorian konstateras att det endast är ett begränsat antal personer som är intresserade av en möjlighet till friköp. Några nya skäl som talar för en friköpsrätt har, enligt promemorian, inte framkommit under kartläggningen.

Motionen

I motion L238 anför Christer Adelsbo och Ronny Olander (båda s) att såväl sociala som medborgarrättsliga och politiska skäl starkt talar för införande av en laglig rätt till friköp av historiska arrenden. Motionärerna instämmer inte i den slutsats som dras i departementspromemorian (Ds 2003:11) Historiska arrenden – en kartläggning. Den omständigheten att de som drabbas är få till antalet minskar, enligt motionärernas uppfattning, inte den orättvisa som arrangemanget med historiska arrenden har skapat. Det finns också flera konkreta fall som visar att avsaknaden av en möjlighet att friköpa ett historiskt arrende slår hårt mot enskilda individer. I motionen begärs ett tillkännagivande om att en laglig rätt till friköp av historiska arrenden bör införas.

Utskottets ställningstagande

Utskottet erinrar om att frågan om införande av en friköpsrätt senast behandlades av riksdagen våren 2003 med anledning av ett motionsyrkande. Utskottet konstaterade därvid att den då nyligen presenterade departementspromemorian var föremål för remissbehandling och att det med hänvisning till den pågående beredningen inte fanns skäl för riksdagen att vidta någon vidare åtgärd i frågan (bet. 2002/03:LU13).

Enligt vad utskottet har erfart är remissbehandlingen av departementspromemorian avslutad, och promemorian är nu föremål för beredning inom Regeringskansliet.

Utskottet utgår från att pågående beredningsarbete bedrivs med erforderlig skyndsamhet och föreslår att riksdagen avslår motion L238.

Fastighetsmäklare m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsyrkanden som rör fastighetsmäklare m.m. Utskottet hänvisar till ett aviserat utredningsarbete. Jämför reservation 2 (m, fp, kd, c).

Bakgrund

I förevarande avsnitt behandlar utskottet ett antal motionsspörsmål som gäller fastighetsmäklare och lagstiftningen rörande dessa. Som en allmän bakgrund kan upplysas följande.

Den 1 oktober 1995 trädde en ny fastighetsmäklarlag (1995:400) i kraft. Lagen syftar i första hand till att förstärka skyddet för enskilda som anlitar fastighetsmäklare och är tvingande till förmån för konsumenter. Fastighetsmäklarlagen innehåller flera civilrättsliga regler som tar sikte på hur en mäklare skall utföra sina förmedlingsuppdrag. Lagen innehåller också en näringsrättslig reglering i syfte att effektivisera registrerings- och tillsyns-funktionerna.

Med fastighetsmäklare avses enligt fastighetsmäklarlagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter. Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Hösten 1996 tog Fastighetsmäklarnämnden ställning till ett gränsdragningsproblem mellan fastighetsförmedling och annan mäklarverksamhet. Nämnden intog därvid ståndpunkten att en förmedling av juridiska personer som är ägare av fastighet eller förmedling av andelar i sådana personer inte är att betrakta som fastighetsförmedling. Yrkesförmedling av andra rörelser där fastighet ingår bland tillgångarna är däremot enligt nämnden att betrakta som fastighetsförmedling (Fastighetsmäklarnämndens protokoll nr 12/96, fört vid sammanträde den 25 september 1996).

Våren 1998 behandlade utskottet en motion som kritiserade den ståndpunkt som Fastighetsmäklarnämnden tagit år 1996 om gränsdragningen mellan fastighetsförmedling och annan mäklarverksamhet (bet. 1997/98:LU15). Utskottet delade därvid motionärernas uppfattning att det inte är rimligt att den som står i begrepp att överlåta ett företag, där en fastighet ingår i överlåtelsen och som vill ha hjälp med förmedlingen, i vissa fall skall vara tvingad att utöver en företagsmäklare även anlita en fastighetsmäklare för förmedlingsuppdraget. Till detta kommer, anförde utskottet vidare, att det in i det sista kan vara en öppen fråga huruvida företaget slutligen kommer att överlåtas genom att ett bolag byter ägare eller överlåtelsen sker genom en försäljning av bolagets s.k. inkräm. I det senare fallet krävs medverkan av en fastighetsmäklare, men inte i det förra. Förutsättningarna vid förmedlingen av en företagsöverlåtelse som inkluderar en fastighet avviker, framhöll utskottet vidare, i så många väsentliga hänseenden från förmedlingen av en renodlad fastighetsöverlåtelse att det saknas skäl att upprätthålla en lagregel som i vissa fall innebär krav på en fastighetsmäklares medverkan vid en företagsöverlåtelse. Regeringen bör därför, anförde utskottet, i lämpligt sammanhang

återkomma till riksdagen med förslag till ändring i fastighetsmäklarlagen i enlighet med det sagda. Vad utskottet sålunda anfört gav riksdagen som sin mening regeringen till kännna (rskr. 1997/98:158).

Då frågan åter behandlades av riksdagen våren 2000 med anledning av en motion (bet. 1999/2000:LU7) hade utskottet erfarit att den berörda frågan var föremål för överväganden inom Justitiedepartementet. Övervägandena borde, i enlighet med vad riksdagen förordade våren 1998, leda fram till att regeringen i lämpligt sammanhang återkommer till riksdagen med ett lagförslag. Något förnyat tillkännagivande härom från riksdagens sida kunde emellertid, enligt utskottet, då inte anses erforderligt. Därmed avstyrkte utskottet bifall till motionen.

Justitieministern har den 29 november 2000 i ett skriftligt svar på en fråga uttalat att avsikten är att det aktuella spörsmålet skall tas upp antingen inom ramen för den utvärdering av fastighetsmäklarlagen som planeras eller i något annat lämpligt sammanhang. Arbetet bör, enligt vad som anges i frågesvaret, kunna sättas i gång hösten 2001 (svar på fråga 2001/02:270).

När frågan behandlades av riksdagen våren 2002 med anledning av en motion redovisade utskottet att något lagstiftningsarbete i frågan ännu inte inletts trots vad som tidigare utlovats i ett frågesvar från justitieministern. Enligt utskottets mening borde regeringen snarast ta initiativ till ett sådant arbete och därefter återkomma med lagförslag till riksdagen. Utskottet förutsatte att så skulle ske utan något formellt tillkännagivande därom från riksdagen. Därmed avstyrkte utskottet bifall till den då aktuella motionen (bet. 2001/02:LU15).

I ett frågesvar från april 2002 uppgav justitieministern att ambitionen givetvis är att ta hand om riksdagens tillkännagivande om en ändring i fastighetsmäklarlagen så snart som möjligt. Vidare uppgav han att något arbete med frågan ännu inte kunnat sättas i gång och inte skulle kunna komma att sättas i gång under pågående mandatperiod, eftersom det har varit nödvändigt att prioritera andra angelägna frågor. Han kunde då inte ange när frågan skulle kunna tas om hand (svar på fråga 2001/02:1078).

Frågan behandlades senast av riksdagen våren 2003 med anledning av några motioner. Utskottet redovisade då att fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare samt formen för nämndens organisation och finansiering behandlats i betänkandet Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn (SOU 1999:35) som remissbehandlats. Vidare redovisades att av regeringens skrivelse 2002/03:75 Redogörelse för behandlingen av riksdagens skrivelser till regeringen framgick att en hearing skall hållas under den fortsatta beredningen av frågor om fastighetsmäklarlagen, att utvärderingsarbetet därefter sannolikt kommer att överlämnas till en utredning samt att arbetet är inriktat på att direktiv skall kunna beslutas senast år 2004.

Utskottet konstaterade att det nu gått mer än fem år sedan riksdagens tillkännagivande angående en ändring i fastighetsmäklarlagen och utskottet beklagade att något lagstiftningsarbete ännu inte inletts, särskilt mot bakgrund av vad justitieministern uppgav i det tidigare redovisade frågesvaret hösten

2000. Enligt utskottets mening var det hög tid att regeringen utan dröjsmål beslutar direktiv till den aviserade utredningen och utskottet förutsatte att så skulle komma att ske utan något formellt tillkännagivande från riksdagens sida samt att motionsspörsmålen kommer att aktualiseras inom ramen för detta arbete. De då aktuella motionerna avstyrktes (bet. 2002/03:LU13).

I en interpellationsdebatt den 20 januari 2004 har justitieministern uppgett att arbetet är inriktat på att en utredning om fastighetsmäklarlagen skall kunna beslutas under året samt att det kommer att bli en mera allmän översyn som tar upp flera frågor som rör lagen och inte bara den som riksdagens tillkännagivande från år 1998 avser (svar på interpellation 2003/04:190).

Motionerna

I motion L202 av Anders G Högmark och Elizabeth Nyström (båda m) framförs kritik mot att det gått drygt sex år sedan ett riksdagens tillkännagivande angående en ändring i fastighetsmäklarlagen utan att något lagförslag presenterats. Enligt motionärerna är det inte rimligt att en så förhållandevis enkel lagändring skall behöva dröja så länge. Motionärerna anser att ett lagstiftningsförslag bör vara riksdagen tillhanda under innevarande år. I motionen begärs ett tillkännagivande med detta innehåll.

Marietta de Pourbaix-Lundin (m) begär i motion L219 att regeringen skall göra en allmän översyn av fastighetsmäklarlagen och att översynen särskilt skall se över lagens bestämmelse om förtroenderubbande sidoverksamhet. Enligt motionärerna medför förbudet mot förtroenderubbande sidoverksamhet att fastighetsmäklare hindras från att ge den typ av stöd och service som många kunder förväntar sig. Det har visat sig att denna bestämmelse bidrar till negativa effekter för kunderna.

Nikos Papadopoulos och Paavo Vallius (båda s) yrkar i motion L250 ett tillkännagivande om behovet av att fastighetsmäklarlagen snarast ses över. Enligt motionärerna bör en utredning bl.a. beakta att enbart meriterade och högskoleutbildade mäklare skall vara representerade i Fastighetsmäklarnämnden och att samtliga akademiker med utredarkompetens efter en fempoängskurs i mäklari skall bli berättigade att bli registrerade som fastighetsmäklare.

Inger Segelström (s) begär i motion L282 ett tillkännagivande om ökat konsumentskydd vid överlåtelser av pantsatt bostadsrätt genom att mäklarens ansvar enligt fastighetsmäklarlagen förtydligas. Fastighetsmäklarlagen bör således, enligt motionärens uppfattning, ses över i syfte att ge konsumenterna ett bättre skydd (yrkande 1).

I motion L287 av Agne Hansson (c) anförs att stora förändringar har ägt rum sedan den nu gällande fastighetsmäklarlagen trädde i kraft. Bland annat har användningen av IT förändrat fastighetsmäklarnas arbete och tjänstens innehåll. Mot denna bakgrund anser motionären att det behöver göras en översyn av fastighetsmäklarlagen. I motionen begärs ett tillkännagivande med detta innehåll.

Utskottets ställningstagande

Av vad som redovisats ovan framgår att det nu gått sex år sedan riksdagens tillkännagivande angående en ändring i fastighetsmäklarlagen utan att regeringen ens påbörjat något arbete i syfte att få till stånd de av riksdagen begärda lagändringarna. Enligt utskottets mening är en sådan tidsutdräkt oacceptabel.

Justitieministern har emellertid nyligen i en interpellationsdebatt uppgett att arbetet är inriktat på att en utredning om fastighetsmäklarlagen skall kunna beslutas under året samt att det kommer att bli en mera allmän översyn som tar upp flera frågor som rör lagen och inte bara den som riksdagens tillkännagivande från år 1998 avser. Mot denna bakgrund anser utskottet att något ytterligare tillkännagivande från riksdagens sida med anledning av motion L202 knappast är meningsfullt, varför motionen bör avslås. Enligt utskottets mening bör dock regeringen utan dröjsmål besluta om direktiv till den aviserade utredningen.

När det sedan gäller motionerna L219 och L282 yrkande 1 utgår utskottet från att motionsspörsmålen kommer att bli föremål för närmare överväganden inom ramen för det aviserade utredningsarbetet och att de därför inte bör föranleda någon riksdagens vidare åtgärd. Motionerna L250 och L287 får anses tillgodosedda genom justitieministerns löfte om en allmän översyn.

Med det anförda föreslår utskottet att riksdagen avslår motionerna L219, L250, L282 yrkande 1 och L287.

Bostadsarrende

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsyrkanden med förslag till ändringar i reglerna om bostadsarrende. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden.

Bakgrund

I förevarande avsnitt behandlar utskottet två motioner som gäller bostadsarrende. Som en allmän bakgrund till motionsspörsmålen kan upplysas följande.

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot ersättning. Upplåtelse kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende. Regler om dessa arrendeformer finns i 8–11 kap. jordabalken.

Med bostadsarrende avses arrendeupplåtelse som sker för annat ändamål än jordbruk och som berättigar arrendatorn att uppföra eller bibehålla bostadshus på marken (10 kap. 1 §). Ett avtal om bostadsarrende skall träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Uppsägning skall alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Rättsinstitutet bo-

stadsarrende kom till år 1968 och syftade till att förbättra den rättsliga ställningen för ägare till fritidshus och permanentbostäder som disponerade marken med arrenderätt (sommarsstugearrenden och arrendevillor).

En förutsättning för besittningsskydd vid bostadsarrende är att det, då arrendeavtalet senast kan sägas upp från jordägarens sida, på arrendestället finns ett bostadshus som är avsett till bostad åt arrendatorn och honom eller henne närstående. Besittningsskyddet kan bara brytas under i lagen angivna förutsättningar (10 kap. 5 §). Att besittningsskyddet bryts innebär att arrendatorn, i regel vid arrendetidens slut, måste flytta. Förutom i fall då arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet kan besittningsskyddet brytas bl.a. om jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet samt att jordägarens intresse att kunna förfoga över marken för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende (10 kap. 5 § första stycket 5).

I likhet med vad fallet är vid jordbruksarrende saknar jordabalken vid bostadsarrende bestämmelser om arrendeavgiftens storlek för den första arrendeperioden. I detta avseende råder alltså avtalsfrihet. Annorlunda är situationen vid förlängning som beror på att arrendatorn har besittningsskydd. Lagen reglerar då inte bara arrendeavgiften utan också övriga villkor. Enligt 10 kap. 6 § gäller sålunda att arrendeavgiften utgår med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om hur stor arrendeavgiften bör vara, skall avgiften bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Den allmänna formuleringen är ett uttryck för att det ställer sig svårt att i lagen närmare precisera vad som skall anses utgöra skälig arrendeavgift. Särskilt arrenden för fritidsändamål har en mångskiftande karaktär och avser mark belägen på vitt skilda ställen. I förarbetena har uttalats att viss ledning när det gäller att avgöra arrendeavgiftens storlek kan man få genom att utvärdera vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden (prop. 1968:19 s. 86). Om sådant jämförelsematerial inte föreligger torde frågan få avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. I normala fall anses det inte oskäligt att arrendeavgiften är av den storleksordningen att den får förränta markvärdet.

Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller har han eller hon i övrigt nedlagt kostnader på detta utöver vad som ålegat honom eller henne, gäller enligt 8 kap. 21 § att byggnaden eller vad som annars utförts skall erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet därför att avtalet upphör att gälla. Har jordägaren inte inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat sig villig att antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen eller överlåta den till en tillträdande arrendator. Detta måste arrendatorn i så fall göra inom viss tid, annars tillfaller egendomen jordägaren utan lösen. Lagen innehåller inga regler om löseskillningens storlek. Kommer parterna inte överens härom får saken avgöras i fastighetsdomstol.

Jordägaren kan göra gällande en inlösenrätt även i samband med att arrendatorn vill överlåta arrenderätten. Enligt 10 kap. 7 § får en bostadsarrendator, om arrendeavtalet är slutet på viss tid, överlåta arrenderätten till någon med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Han skall emellertid först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot erläggande av skälig ersättning för arrenderättens värde. Ett sådant erbjudande får innefatta även byggnad och anläggningar som arrendatorn utfört på arrendestället. Om jordägaren inte vill återta arrendestället står det arrendatorn fritt att överlåta sin arrenderätt till vilken godtagbar ny arrendator som helst. Bakgrunden till denna reglering är att en bostadsarrendator många gånger kan ha befogad anledning att vilja avveckla arrendeförhållandet i förtid, och en överlåtelse rätt gör det lättare för den avträdande arrendatorn att få tillbaka kostnader som han lagt ned på huset och arrendestället.

Genom en särskild lag, lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, har en arrendator i vissa fall rätt att förvärva arrendestället om det skall försälas. Lagen är tillämplig på vissa jordbruksarrenden (s.k. gårdsarrenden) och bostadsarrenden.

Reglerna i jordabalken ger inte några anvisningar för hur arrenderättens värde skall beräknas. Frågan har emellertid behandlats i förarbeten, rättspraxis och i den juridiska litteraturen. Allmänt kan sägas att syftet med ersättningen för arrenderättens värde är att ge arrendatorn kompensation för att han eller hon frånträder arrendet i förtid samtidigt som markägaren under den återstående arrendetiden kan dra nytta av de förbättringar som arrendatorn utfört. I första hand kommer därvid i fråga värdet på installationer som arrendatorn gjort för att underlätta driften eller höja avkastningen, men även det värde som ligger i att arrendeavgiften är lägre än arrendenivån i orten bör beaktas (se Bäärnhjelm, Larsson, Arrendelagen, Norstedts laghandbok, s. 10:22).

Kan parterna inte komma överens om löseskillingen gäller även här att saken får avgöras av fastighetsdomstol.

Motionerna

Chatrine Pålsson (kd) begär i motion L206 att regeringen utreder arrendelagstiftningen och ger förslag till ramar för arrendesättningen i enlighet med ett förslag som närmare redovisas i motionen. Motionären anser vidare att arrendatorns besittningsrätt bör förstärkas på så sätt att en arrendator vid en försäljning av arrendestället efter 30 års arrende, under vissa förutsättningar, skall ha rätt att köpa arrendestället.

Ingegerd Saarinen (mp) yrkar i motion L257 ett tillkännagivande om behovet av en utredning om arrendereglernas utformning, varvid särskilt skall beaktas regelverkets ändamålsenlighet och språkliga utformning, arrendeavgifternas storlek och fastighetsägarens inlösen villkor.

Utskottets ställningstagande

Motioner i syfte att få till stånd ändringar i lagstiftningen om bostadsarrende har behandlats av utskottet vid ett flertal tillfällen under senare år. Vid behandlingen våren 2001 avstyrkte utskottet sådana motioner i sitt av riksdagen godkända betänkande 2000/01:LU6, och i samband därmed underströk utskottet att rättsutvecklingen sedan lång tid varit inriktad på att i socialt och ekonomiskt hänseende stärka arrendatorerna såsom varande den svagare och mer utsatta parten i arrendeförhållandet. I synnerhet gäller detta beträffande möjligheterna för bostadsarrendatorer – liksom för jordbruksarrendatorer – att få arrendeavtalet förlängt vid arrendetidens utgång, det s.k. direkta besittningsskyddet. Även om utvecklingen inneburit att fastighetsägaren fått vidkännas vissa inskränkningar i sina möjligheter att disponera sin egendom som han eller hon vill, har, fortsatte utskottet, den nuvarande regleringen utformats efter en avvägning av de skilda intressen som gör sig gällande i ett arrendeförhållande.

Vad som anförts i de nu aktuella motionerna utgör, enligt utskottets mening, inte tillräckliga skäl för att riksdagen nu skall ta initiativ till att få till stånd ändringar i den aktuella lagstiftningen. Med det anförda föreslår utskottet att riksdagen avslår motionerna L206 och L257.

Jordbruksarrende

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå en motion om jordbruksarrendatorers rätt till ersättning för viltskador. Utskottet hänvisar till gällande rätt.

Bakgrund

Enligt 10 § första stycket jaktlagen (1987:259) har jordägaren jakträtten på den mark som hör till fastigheten. Enligt 10 § andra stycket gäller dock att arrendatorn vid jordbruksarrende har jakträtten på den arrenderade marken om inte annat har avtalats. Det råder alltså avtalsfrihet rörande vilken av parterna i ett arrendeförhållande som skall ha jakträtten.

Motionen

Bengt-Anders Johansson (m) påpekar i motion L306 att jordbruksarrendatorer som arrenderar mark där jakträtten inte ingår inte har någon egen möjlighet att ingripa eller förebygga viltskador. Motionären begär ett tillkännagivande om att regeringen bör ges i uppdrag att stärka jordbruksarrendatorernas rätt till ersättning för viltskador.

Utskottets ställningstagande

Av 9 kap. 34 a § jordabalken följer att om en jordägare har förbehållit sig jakträtten är han skyldig att ersätta arrendatorn för förluster på grund av vilt-skador på arrendestället eller på arrendatorns egendom. Detta gäller dock inte om jordägaren visar att skadan inte kunnat förhindras trots rimliga ansträngningar från hans sida.

Enligt utskottets mening framstår den avvägning som görs i 9 kap. 34 a § jordabalken mellan arrendatorns och jordägarens intressen som rimlig, och utskottet kan inte finna att någon översyn av dessa regler kan anses påkallad.

Med det anförda föreslår utskottet att riksdagen avslår motion L306.

Reservationer

1. Jordabalkens felregler, punkt 1 (fp, v)

av Jan Ertsborn (fp), Tasso Stafilidis (v) och Martin Andreasson (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen om jordabalkens felregler. Därmed bifaller riksdagen delvis motionerna 2003/04:L218 och 2003/04:L269.

Ställningstagande

Fel i en fastighet som inte är kända och beaktas i samband med en överlåtelse kommer att påverka den säljande eller köpande familjens ekonomi för lång tid framöver. Det finns, enligt vår mening, en ekonomisk otrygghet vid köp och försäljning av fastighet som alltfler upplever som besvärande. Liksom motionären bakom motion L218 anser vi att det är viktigt att både köparen och säljaren får ett så gott skydd som möjligt mot ekonomiska överraskningar. Vi anser att regeringen bör ta initiativ till en översyn av jordabalkens felregler i syfte att skapa en bättre balans mellan köparens och säljarens förpliktelser i samband med en fastighetsöverlåtelse för att åstadkomma tryggare köp och försäljningar. Inom ramen för översynen bör även vissa oklarheter kring begreppet dolda fel redas ut. Bland annat bör tiden för säljarens juridiska ansvar kortas och man bör se över möjligheten till införande av obligatorisk besiktning. Det får ankomma på regeringen att ta initiativ till en sådan översyn.

Vad som anförts ovan bör riksdagen, med delvis bifall till motionerna L218 och L269, som sin mening ge regeringen till känna.

2. Fastighetsmäklare m.m., punkt 3 (m, fp, kd, c)

av Inger René (m), Jan Ertsborn (fp), Yvonne Andersson (kd), Martin Andreasson (fp), Henrik von Sydow (m), Hillevi Engström (m) och Annika Carlsson (c).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen om fastighetsmäklare m.m. Därmed bifaller riksdagen delvis motionerna 2003/04:L202, 2003/04:L219 och 2003/04:L287 och avslår motionerna 2003/04:L250 och 2003/04:L282 yrkande 1.

Ställningstagande

Vi kan konstatera att det nu gått mer än sex år sedan riksdagens tillkännagivande angående en ändring i fastighetsmäklarlagen. Trots detta har något lagstiftningsarbete ännu inte inletts. Det är nu hög tid att regeringen, utan dröjsmål, beslutar om direktiv till den aviserade utredningen, och enligt vår mening är ett ytterligare tillkännagivande till regeringen därom påkallat.

Vad som anförts ovan bör riksdagen, med delvis bifall till motionerna L202, L219 och L287 samt med avslag på motionerna L250 och L282 yrkande 1, som sin mening ge regeringen till känna.

Särskilt yttrande

Friköp av historiska arrenden, punkt 2 (v)

Tasso Stafilidis (v) anför:

Jag anser att en lagreglerad möjlighet till friköp av historiska arrenden bör införas.

Med hänvisning till den pågående beredningen inom Regeringskansliet av departementspromemorian (Ds 2003:11) Historiska arrenden – en kartläggning har jag valt att inte reservera mig.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2003

2003/04:L202 av Anders G Högmark och Elizabeth Nyström (båda m):

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

2003/04:L206 av Chatrine Pålsson (kd):

Riksdagen begär att regeringen utreder arrendelagstiftningen och ger förslag till ramar för arrendesättning enligt vad i motionen anförs.

2003/04:L218 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att göra en översyn av lagstiftningen avseende ansvaret för fel på fastighet vid överlåtelse.

2003/04:L219 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m):

Riksdagen begär att regeringen gör en allmän översyn av fastighetsmäklarlagen (1995:400) samt därvid särskilt beaktar vad som anförs i motionen om lagregeln om förtroenderubbande sidoverksamhet.

2003/04:L238 av Christer Adelsbo och Ronny Olander (båda s):

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

2003/04:L250 av Nikos Papadopoulos och Paavo Vallius (båda s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att fastighetsmäklarlagen snarast ses över .

2003/04:L257 av Ingegerd Saarinen (mp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av en utredning av arrendereglernas utformning, vari särskilt skall beaktas regelverkets ändamålsenlighet och språkliga utformning, arrendeavgifternas storlek och fastighetsägarens inlösensvillkor.

2003/04:L269 av Yilmaz Kerimo och Tommy Waidelich (båda s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om dolda fel vid försäljning av hus.

2003/04:L282 av Inger Segelström (s):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om ökat skydd för konsumenter genom att mäklares ansvar i mäklarlagen tydliggörs bättre för skydd vid överlåtelse för pantsatt bostad.

2003/04:L287 av Agne Hansson (c):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en översyn av fastighetsmäklarlagen (1995:400).

2003/04:L306 av Bengt-Anders Johansson (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att uppdra till regeringen att stärka jordbruksarrendatorernas rätt till ersättning vid viltskador.