



## Fastighetsrättsliga frågor

---

### Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet under den allmänna motionstiden år 2006 väckta motionsförslag i fastighetsrättsliga frågor. Förslagen avser bl.a. felreglerna i jordabalken, jordförvärvslagens tillståndsregler, expropriation och historiska arrenden.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden.

I betänkandet finns två reservationer och ett särskilt yttrande.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	3
Utskottets överväganden .....	5
Inledning .....	5
Jordabalkens felregler .....	5
Besiktningmannens ansvar .....	6
Jordförvärvslagens tillståndsregler .....	7
Avstyckning av mindre skogsbruksfastighet .....	9
Expropriationsersättning .....	11
Återköp av exproprierad egendom .....	13
Poströstning i samfällighetsföreningar .....	14
Friköp av historiska arrenden .....	15
Slutligt avskaffande av fideikommissinstitutet .....	17
Reservationer .....	19
1. Friköp av historiska arrenden, punkt 8 (v) .....	19
2. Slutligt avskaffande av fideikommissinstitutet, punkt 9 (v) .....	20
Särskilt yttrande .....	22
Återköp av exproprierad egendom, punkt 6 (s) .....	22
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	23
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2006 .....	23

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

**1. Jordabalkens felregler**

Riksdagen avslår motionerna 2006/07:C309 och 2006/07:C330.

**2. Besiktningsmannens ansvar**

Riksdagen avslår motionerna 2006/07:C251 och 2006/07:C259.

**3. Jordförvärvslagens tillståndsregler**

Riksdagen avslår motion 2006/07:C237.

**4. Avstyckning av mindre skogsbruksfastighet**

Riksdagen avslår motion 2006/07:C267.

**5. Expropriationsersättning**

Riksdagen avslår motion 2006/07:C282.

**6. Återköp av exproprierad egendom**

Riksdagen avslår motion 2006/07:C344.

**7. Poströstning i samfällighetsföreningar**

Riksdagen avslår motion 2006/07:C294.

**8. Friköp av historiska arrenden**

Riksdagen avslår motionerna 2006/07:C214 yrkande 1 och 2006/07:C266.

*Reservation 1 (v)*

**9. Slutligt avskaffande av fideikommissinstitutet**

Riksdagen avslår motion 2006/07:C214 yrkande 2.

*Reservation 2 (v)*

Stockholm den 17 april 2007

På civilutskottets vägnar

*Carina Moberg*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Carina Moberg (s), Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Johan Löfstrand (s), Andreas Norlén (m), Lennart Pettersson (c), Christina Oskarsson (s), Jan Ertsborn (fp), Hillevi Larsson (s), Christine Jönsson (m), Yvonne Andersson (kd), Anti Avsan (m), Egon Frid (v), Lars Tysklind (fp), Jan Lindholm (mp), Eva Sonidsson (s) och Stefan Wikén (s).

# Utskottets överväganden

## Inledning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2006 och som gäller fastighetsrättsliga förhållanden. Det gäller bl.a. felreglerna i jordabalken, jordförvärvslagens tillståndsregler, expropriation och historiska arrenden. Dessutom behandlar utskottet ett motionsförslag som gäller fideikommiss.

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

## Jordabalkens felregler

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om jordabalkens felregler.

### *Bakgrund*

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

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 avvikelse som borde ha upptäckts vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt 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 §).

Motionsyrkanden som gällt en översyn av jordabalkens felregler har avstyrkts tidigare av lagutskottet, senast i betänkande 2005/06:LU6.

### *Motionerna*

I motion C330 av Yilmaz Kerimo och Tommy Waidelich (båda s) lämnas förslag om att oklarheter kring begreppet dolda fel bör redas ut eftersom många upplever begreppet som oklart och detta leder till tvister. Förslaget omfattar också att tiden för säljarens felansvar skall avsevärt förkortas. Motionärerna önskar därutöver en översyn av möjligheterna till införande av en obligatorisk besiktning.

Också motion C309 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m) gäller jordabalkens regler om fel i fastighet. Motionären föreslår att en översyn görs av dessa regler. Översynen skall syfta till att skapa en bättre balans mellan köparens och säljarens ansvar och skyldigheter och därmed tryggare överlåtelser. I motionen påpekas bl.a. vikten av att både köpare och säljare får bästa möjliga skydd mot ekonomiska överraskningar till följd av en fastighetsöverlåtelse.

### *Utskottets ställningstagande*

Utskottet anser att nuvarande regler utgör en rimlig avvägning mellan köparens och säljarens intressen och finner inte någon översyn av jordabalkens felregler påkallad. Motionerna C309 och C330 avstyrks.

## Besiktningens ansvar

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsförslag om besiktningens ansvar m.m. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

### *Motionerna*

I motionerna C251 av Bertil Kjellberg och Lena Asplund (båda m) samt C259 av Ulrika Karlsson i Uppsala (m) föreslås en översyn syftande till enhetliga regler för en standardiserad besiktning i samband med fastighetsköp. Det gäller besiktningens innehåll och kvalitet samt besiktningens ansvar ur ett konsumentperspektiv. Enligt motionerna skall de förordade lagreglerna bygga på avtalsfrihet som grund samtidigt som de skall klargöra vad konsumenten kan förvänta sig normalt ingå i en besiktning. Avsikten är att de nya reglerna skall kompletteras med etiska regler som branschen själv tar fram.

### *Pågående beredning*

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 år 2004 in en framställning till Justitiedepartementet, i vilken förespråkas 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* (Ds 2004:51) görs bedömningen att det bör initieras en översyn av det civilrättsliga konsumentskyddet inom tjänstesektorn.

Den tidigare regeringen har i proposition 2005/06:105 *Trygga konsumenter som handlar hållbart – Konsumentpolitikens mål och inriktning* aviserat en översyn av det civilrättsliga konsumentskyddet inom tjänstesektorn. Syftet med översynen angavs vara att finna lösningar för att stärka det civilrättsliga konsumentskyddet på området.

Frågan om en översyn bereds alltjämt inom Regeringskansliet.

### *Utskottets ställningstagande*

Enligt utskottets mening innebär den aviserade översynen att de frågor som aktualiseras i motionerna kommer att övervägas. Utskottet avstyrker motionerna C251 och C259.

## Jordförvärvslagens tillståndsregler

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om jordförvärvslagens tillståndsregler.

### *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. Lagstift-

ningen avsåg även att begränsa juridiska personers förvärvsrätt och i glesbygden ta till vara sysselsättningsmöjligheterna inom jord- och skogsbruk.

Ändringar i lagen år 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 med 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 böra främja uppbyggandet och vidmakthållandet av effektiva familjeföretag.

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

Jordförvärvslagen har relativt nyligen reformerats (prop. 2004/05:53, bet. BoU7, rskr. 263). De nya reglerna trädde i kraft den 1 juli 2005. 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 är främst att motverka exploaterande förvärv. Lagen innebär nu att den tid 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 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 skall 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.

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.

### *Motionen*

Enligt förslaget i motion C237 av Lars Elinderson (m) bör bestämmelserna som inskränker juridiska personers förvärvsmöjligheter ändras så att valet av företagsform för jord- och skogsbruksföretag inte begränsas. I motionen föreslås också att reglerna för enskilda personers förvärv i glesbygd ses över.

### *Utskottets ställningstagande*

Som redovisats ovan har jordförvärvslagens regler nyligen genomgått relativt stora förändringar. Enligt utskottets mening är det för tidigt att nu överväga förändringar av denna lagstiftning. I stället bör ytterligare erfarenheter av de nya lagreglerna avvaktas. Motion C237 avstyrks.

## Avstyckning av mindre skogsbruksfastighet

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om förutsättningarna för avstyckning av mindre skogsbruksfastighet. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

### *Bakgrund*

Fastighetsbildning skall ske så, att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål (3 kap. 1 § första stycket första meningen fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL). Detta lämplighetsvillkor gäller vid all fastighetsbildning och fick sin nuvarande utformning genom lagstiftning år 1990. FBL innehåller också ett varaktighetsvillkor. Fastighetsbildning får inte äga rum om den fastighet som skall ny- eller ombildas för nytt ändamål inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid (3 kap. 1 § andra stycket första meningen).

En jord- eller skogsbruksfastighet skall för att anses lämpad för sitt ändamål ha sådan storlek, sammansättning och utformning att den medger att det företag som skall bedrivas på fastigheten ger ett godtagbart ekonomiskt utbyte. Vid bedömningen av om företaget ger ett ekonomiskt godtagbart utbyte skall hänsyn tas till möjligheterna att kombinera företaget med annan varaktig verksamhet på orten. Särskild hänsyn skall tas till intresset av att sysselsättning och bosättning i glesbygd främjas. Hänsyn skall också tas till betydelsen av att vården av natur- och kulturmiljön främjas (3 kap. 5 §). Bestämmelsen fick sin nuvarande utformning genom lagstiftning år 1993.

En fastighet får ny- eller ombildas även om den inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, såvida fastighetsindelningen förbättras och en mera ändamålsenlig indelning inte motverkas (3 kap. 9 §). Avvikelse kan alltså ske från kraven i ovan berörda 3 kap. 1 och 5 §§.

Fastighetsbildning som berör en jordbruksfastighet får inte äga rum om åtgärden är ägnad att medföra någon olägenhet av betydelse för jordbruksnäringen (3 kap. 6 §). Bestämmelsen fick sin nuvarande utformning genom lagstiftning år 1993.

Mark som är avsedd för skogsbruk får inte delas in på ett sådant sätt att möjligheten att ekonomiskt utnyttja skogen undergår försämring av någon betydelse. Fastighetsbildning som berör sådan mark får inte heller äga rum, om den innebär en skadlig delning av en skogsbruksfastighet (3 kap. 7 §). Bestämmelsen fick sin nuvarande utformning genom lagstiftning år 1993.

Fastighetsbildning som är till övervägande nytta från allmän synpunkt får ske även om den står i strid med skyddsreglerna i nyss beskrivna 3 kap. 6 och 7 §§ (3 kap. 10 §). Bestämmelsen innebär att hänsynen till andra näringar och samhällsintressen kan göra sig gällande.

Lagstiftningsärendet 1990 (prop. 1989/90:151, bet. 1990/91:BoU3, rskr. 21) avsåg i fråga om fastighetsbildning för jordbruk och skogsbruk en sänkning av det ekonomiska krav som lagstiftningen ställer på det företag för vilket fastighetsbildning skall äga rum.

1993 års lagstiftningsärende (prop. 1993/94:27, bet. BoU4, rskr. 41) avsåg att möjliggöra bildandet av mindre jord- och skogsbruksfastigheter. De regionala intressena skall tillmätas ökad vikt. Den särskilda skyddsre-

geln för jordbruksnäringen mjukades upp medan skyddsregeln för skogsbruket jämkades så att skyddet för skogsnäringen och miljöintressena förstärktes.

### *Motionen*

I motion C267 av Bengt-Anders Johansson (m) föreslås att avstyckning av mindre skogsbruksfastigheter skall underlättas. Förslaget syftar till att glesbygdsboende skall gynnas genom att ett boende kan kombineras med ett mindre skogsbruk på samma sätt som ett boende i dag kan kombineras med ett mindre jordbruk.

### *Pågående beredning*

Jordförvävsutredningen har i sitt betänkande *Ägande och struktur inom jord och skog* (SOU 2001:38) ansett det angeläget att en inom Justitiedepartementet planerad utvärdering av vissa regler kring fastighetsbildningen kommer till stånd. En viktig uppgift vid utvärderingen ansåg utredningen vara att ompröva och differentiera riktmärket för vad som är skadlig uppdelning av skogsmark. Riktmärket ger uttryck för hur små skogsfastigheter som kan bildas och uttrycks med tal som anger minsta årliga tillväxt.

Inom Regeringskansliet bereds nu frågan om genomförande av en utvärdering av vissa regler kring fastighetsbildning, bl.a. skyddsreglerna för jord- och skogsbruket i 3 kap. 6 och 7 §§ FBL.

### *Utskottets ställningstagande*

Resultatet av den beredning som nu sker inom Regeringskansliet av frågan om genomförande av en utvärdering av vissa regler kring fastighetsbildning bör avvaktas innan riksdagen tar ställning till den genom motionen väckta frågeställningen. Motion C267 avstyrks.

## Expropriationsersättning

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om expropriationsersättning. Utskottet hänvisar till pågående utredning.

### *Bakgrund*

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

De s.k. expropriationsändamålen anges i 2 kap. expropriationslagen (1972:719). Kommunen är berättigad till expropriation av mark som skall användas för tätbebyggelse. Expropriation kan också ske för att tillgodose

ändamål som avser kommunikationer, drivkraft, värme, vatten och avlopp, näringsverksamhet, skydds- och säkerhetsområden, försvarsändamål, kultur samt natur och friluftsliv m.m. Även vanvårdade fastigheter kan exproprieras. Dessutom finns en allmän bestämmelse om expropriation av mark som behövs för verksamhet som staten eller kommunen har att tillgodose eller som är av väsentlig betydelse för riket, orten eller en viss befolkningsgrupp. Något av en särställning har regeln om s.k. värdestegringsexpropriation. Dess innebörd är att förhindra oförtjänt värdestegring hos fastigheter som inte direkt berörs av ett expropriationsförfarande men som förväntas öka i värde genom ett expropriationsföretag. Regeln bygger på likhetsprincipen och syftar till att eliminera sådan markvärdesstegring som ställer icke exproprierade markägare i en bättre situation än dem vars mark exproprieras.

Bestämmelserna om den ersättning som skall utgå vid expropriation återfinns i 4 kap. expropriationslagen. Det finns bestämmelser om att mark får tas i anspråk med tvång i flera andra lagar, bl.a. fastighetsbildningslagen (1970:988), väglagen (1971:948), ledningsrättslagen (1973:1144), plan- och bygglagen (1987:10), lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. och miljöbalken. I samtliga nu nämnda lagar görs hänvisningar till expropriationslagens ersättningsregler.

### *Motionen*

Anna Bergkvist (m) föreslår i motion C282 en översyn av expropriationslagens ersättningsregler med inriktning på att den enskilde skall lämnas marknadsmässig ersättning. I motionen ifrågasätts de nuvarande expropriationsgrunderna och ges uttryck för en restriktiv inställning till när ingrepp i äganderätten skall få ske samt förordas att markägaren skall ersättas fullt ut när ett intrång i äganderätten sker.

### *Pågående utredning*

Bostadsutskottet föreslog våren 2004 att expropriationslagens ersättningsregler skulle utvärderas. Riksdagen ställde sig bakom förslaget (bet. 2003/04:BoU5, rskr. 151). Med anledning av riksdagens beslut har regeringen i december 2005 beslutat att tillsätta en särskild utredare för att göra en översyn av ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen (dir. 2005:147, 2007:16). Översynen skall omfatta såväl frågor om ersättning vid expropriation som frågor om ersättning vid andra tvångsförfoganden där expropriationslagens ersättningsbestämmelser i dag skall tillämpas. I uppdraget ingår att undersöka hur ersättningsreglerna tillämpas i praktiken. Utredaren skall dessutom utifrån den gjorda undersökningen och reglerna om egenomsskydd i regeringsformen och Europakonventionen ta ställning till om ersättningsreglerna i expropriationslagen leder till rimliga resultat för berörda parter vid olika slag av expropriationsföretag. Om utredaren anser att det finns behov av författningsändringar skall förslag om sådana ändringar lämnas. Uppdraget skall slutredovisas senast den 31 juli 2007.

Utredaren skall dock i ett delbetänkande senast den 1 maj 2007 – vilket datum nyligen beslutats genom tilläggsdirektiv – redovisa hur ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen tillämpas. Regeringen avser därefter att besluta om tilläggsdirektiv för att precisera uppdraget.

### *Utskottets ställningstagande*

Enligt utskottets mening bör resultatet av översynen av expropriationslagens ersättningsbestämmelser avvaktas innan riksdagen tar ställning till frågor som berör bestämmelsernas utformning. Motion C282 avstyrks.

## Återköp av exproprierad egendom

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om återköp av exproprierad egendom. Utskottet hänvisar till pågående utredningsarbete och de överväganden som kan följa på detta arbete.

Jämför särskilt yttrande (s).

### *Motionen*

Förslaget i motion C344 av Sven Gunnar Persson (kd) avser att den vars mark exproprierats av staten skall ha återköpsrätt om marken säljs. Enligt motionären bör den ursprungliga ägaren eller dennas arvingar få möjlighet att återköpa egendomen till ett pris som fastställts utifrån en indexuppräknings av den ursprungliga expropriationsersättningen.

### *Utskottets ställningstagande*

Utskottet kan i och för sig förstå den tanke som ligger till grund för motionen om att exproprierad mark mot vederlag skall kunna återförvärfas av den ursprungliga ägaren. Samtidigt konstaterar utskottet att genomförandet av en sådan ordning förutsätter att en rad komplicerade frågeställningar får sin lösning. Det gäller bl.a. inom vilken tid ett återköp skall kunna äga rum och vilken ersättning som skall utgå. Inte minst svår är frågeställningen om en återköpsrätt beträffande överlåtten egendom där expropriationslagen haft en indirekt verkan på att överlåtelsen kommit till stånd.

Behovet av ett återköpsinstitut hänger samman med hur expropriationslagen är utformad. Expropriationslagens ersättningsbestämmelser är som redovisats i föregående avsnitt föremål för en översyn. Utskottet anser att riksdagen bör avvakta resultatet av denna översyn och de vidare överväganden som denna översyn kan leda till innan ett ställningstagande görs till frågan om ett återköpsinstitut bör införas. Motion C344 avstyrks.

## Poströstning i samfällighetsföreningar

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsförslag om poströstning i samfällighetsföreningar.

### *Bakgrund*

En anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som för dessa uppfyller ändamål av stadigvarande betydelse kan inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt bestämmelserna i anläggningslagen (1973:1149). Det kan gälla t.ex. en väg.

För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet som förvaltas enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det finns också andra typer av samfälligheter som förvaltas enligt denna lag.

Det finns två förvaltningsformer. Dels delägarförvaltning, dels föreningsförvaltning.

Delägarförvaltning förutsätter att delägarna deltar i besluten och är ense. Dock kan delägarsammanträde efter beslut av lantmäterimyndigheten hållas där majoritetsbeslut kan fattas.

Vid föreningsförvaltning bildas en samfällighetsförening som är en juridisk person. Delägarna är medlemmar i föreningen. Med äganderätten till en fastighet som har del i en gemensamhetsanläggning följer ett medlemskap i föreningen. De grundläggande besluten i föreningen fattas av medlemmarna vid en föreningsstämma. Som stämmans beslut gäller enligt huvudregeln den mening för vilken de flesta röster avgivits. Beslut på stämman fattas antingen genom acklamation eller genom omröstning. Vid stämman kan medlems rösträtt utövas genom ombud. Om inte annat framgår av föreningens stadgar kan ett ombud endast företräda en enda medlem (49 § andra och tredje styckena).

### *Motionen*

I motion C294 av Krister Hammarbergh (m), som tar sin utgångspunkt i förvaltningen av en gemensamhetsanläggning, lämnas förslag om att möjligheter till poströstning skall kunna införas i en samfällighetsförenings stadgar. Vid poströstning skall medlemmarna ta ställning till ett utskickat beslutsunderlag. Förslaget lämnas mot bakgrund av att medlemmar i samfällighetsföreningar kan vara spridda över en stor del av landet och avses tillgodose att en stämma skall kunna genomföras till rimliga kostnader för medlemmarna. Eftersom ett ombud endast får företräda en medlem föreligger det enligt motionären svårigheter att få tag i ett tillräckligt antal ombud.

### *Utskottets ställningstagande*

Det föreligger mot bakgrund av de möjligheter som finns för medlemmarna i en samfällighetsförening att vid en stämma låta sig företrädas av ombud inte tillräckliga skäl att förorda en lagändring. Motion C294 avstyrks.

## Friköp av historiska arrenden

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsförslag om friköp av historiska arrenden. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 1 (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. Det rör sig emellertid om ett begränsat antal.

Under riksmötet 1989/90 gav riksdagen regeringen till känna att det borde införas en friköpsrätt vid historiska arrenden (bet. 1989/90:LU6). Regeringen gav som en följd av riksdagens beslut en särskilt tillsatt kommitté – 1990 års arrendekommitté – i uppdrag att lägga fram ett förslag i ämnet. Kommittén lade i sitt betänkande *Historiska arrenden* (SOU 1991:85) fram ett förslag till en lag om friköpsrätt vid historiska arrenden.

Våren 1995 behandlade riksdagen regeringens proposition 1994/95:155 om investeringar i arrendejordbruket m.m. I propositionen föreslogs, på grundval av 1990 års arrendekommittés 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). I propositionen togs också upp frågan om rätt till friköp vid historiska arrenden. Regeringen ansåg att någon sådan rätt inte borde införas, och något förslag till lagstiftning i ämnet lades således 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 förenligt med regeringsformens egendomsskydd. Lagutskottet delade regeringens uppfattning att en lagstiftning om detta inte skulle vara förenlig med regeringsformens egendomsskydd och avstyrkte mot propositionen i denna del stående motioner. Riksdagen följde utskottet.

När frågan om införande av en friköpsrätt motionsledes aktualiserades under riksmötet 1998/99 förordade lagutskottet en kartläggning av i vilken utsträckning frivilliga överenskommelser om friköp ägt rum och om det generellt sett allttjämt kan anses föreligga intresse av lagstiftning om friköp av historiska arrenden. Riksdagen beslutade om ett tillkännagivande i enlighet med vad lagutskottet anfört (bet. 1998/99:LU12, rskr. 159).

I departementspromemorian *Historiska arrenden – en kartläggning* (Ds 2003:11), vilken upprättades till följd av riksdagens beslut, 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 (jordbruksarrenden som omfattar bostad åt arrendatorn). De tvister som förekommer hade således kunnat uppkomma även om arrendestället inte innehafvs 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. Enligt promemorian kan det i takt med att brukningsenheterna blir allt större 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.

### *Motionerna*

I motionerna C266 av Christer Adelsbo och Göran Persson i Simrishamn (båda s) samt C214 av Egon Frid m.fl. (v) (yrkande 1) föreslås införande av rätt till friköp av historiska arrenden.

### *Utskottets ställningstagande*

Enligt regeringens redogörelse för sin behandling av riksdagens skrivelser till regeringen bereds frågan om historiska arrenden vidare inom Regeringskansliet. Regeringen planerar att redovisa sitt ställningstagande till riksdagen år 2007 (skr. 2006/07:75).

Med hänvisning till den beredning som pågår inom Regeringskansliet anser utskottet att riksdagen inte nu i sak bör ta ställning till den i motionerna väckta frågan. Motionerna C214 yrkande 1 och C266 avstyrks.



## Slutligt avskaffande av fideikommissinstitutet

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om ett slutligt avskaffande av fideikommissinstitutet.

Jämför reservation 2 (v).

### Bakgrund

Fideikommiss är ett testamentariskt förordnande – som även kan ha gjorts i ett gåvobrev – för obegränsad tid till förmån för medlemmar av en eller flera släkter. Egendomen bildar en särskild förmögenhetsmassa som inte får överlätas, pantsättas eller tas i anspråk för betalning av skulder. Vanligen har förordnats att egendomen skall övergå till avliden innehavares närmaste manlige släkting med förstfödsrätt. Rätten att instifta nya fideikommiss är sedan länge upphävd.

Fideikommiss som fortfarande existerar skall avvecklas enligt vad som sägs i lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss. Enlig huvudregeln skall fideikommiss upphöra när den som vid lagens ikraftträdande – den 1 januari 1964 – var innehavare av fideikommisset avlider. Sedan ikraftträdandet har omkring 170 fideikommiss avvecklats, och nu återstår omkring 50 fideikommiss. Ett fideikommissbo får inte skiftas förrän Fideikommissnämnden lämnat sitt tillstånd. På nämnden ligger att bl.a. utreda frågor om bevarande av egendom av allmänt intresse och särskilt kulturhistoriskt värde.

Om fideikommissegendom har synnerligt kulturhistoriskt värde eller om det annars föreligger särskilda skäl får regeringen förordna att fideikommissurkundens bestämmelser skall tillämpas tills vidare eller till dess i beslutet angiven innehavare av fideikommisset avlider (6 § avvecklingslagen). Regeringen har givit sådana förordnanden i sex fall.

I avvecklingslagen föreskrivs hur fideikommissegendomen vid en avveckling skall fördelas, och det finns bestämmelser som möjliggör att jord- och skogsegendomar bevaras liksom samlingar av föremål med särskilt kulturhistoriskt intresse, bl.a. bestämmelser om att fideikommissegendom kan överföras till aktiebolag och om inlösen. Ett aktiebolag kan bildas antingen av fideikommissarien under hans livstid eller efter hans död i samband med avvecklingen av fideikommisset. De speciella reglerna för aktiebolagsbildning är främst avsedda för större egendomar där det är av allmänt intresse att de hålls samman. En bolagsordning fastställs av regeringen och får inte ändras utan regeringens medgivande. Regeringen har lämnat medgivande till att fideikommissaktiebolag fått bildas i 24 fall, varav 13 bolag bildats under fideikommissets bestånd.

Mark som ingår i fideikommiss berörs av förordnanden som förbjuder avyttring. 1990 års arrendekommitté har i sitt betänkande *Historiska arrenden* (SOU 1991:85) ansett att en arrendators rätt enligt en lag om friköps-

rätt avseende historiska arrenden kan ges generellt företräde framför de inskränkningar som enligt stiftelseurkund och andra förordnanden gäller beträffande avyttring av mark (om friköp av historiska arrenden, se föregående avsnitt).

### *Motionen*

I motion C214 av Egon Frid m.fl. (v) lämnas förslag om att fideikommissinstitutet slutligen skall avskaffas (yrkande 2). I motionen påpekas bl.a. att det finns ägandekonstruktioner som möjliggör att man kan hålla företag och annan egendom samman oberoende av arvskiften. Vidare anförts att även om en rätt till friköp av historiska arrenden införs leder regeringens möjlighet att förlänga ett fideikommiss i praktiken till att arrendatorn aldrig kommer att erhålla rätt att friköpa egendom som ingår i fideikommiss som förlängts tills vidare.

### *Utskottets ställningstagande*

Fideikommisen är under avveckling enligt den ordning som anges i 1963 års avvecklingslag. Det saknas skäl att frångå denna ordning. Motion C214 yrkande 2 avstyrks.

# Reservationer

## 1. Friköp av historiska arrenden, punkt 8 (v)

av Egon Frid (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C214 yrkande 1 och bifaller delvis motion 2006/07:C266.

### *Ställningstagande*

I sitt betänkande *Historiska arrenden* (SOU 1991:85) lade 1990 års arrendekommitté fram ett lagförslag om friköpsrätt avseende historiska arrenden. Regeringen som inte förde fram förslaget till riksdagen anförde att en sådan lagstiftning inte skulle tillgodose något angeläget allmänt intresse. Vidare anfördes att en lag om friköp inte är förenlig med regeringsformens bestämmelser om egendomsskydd.

Vad som är ett angeläget allmänt intresse är i högsta grad en politisk bedömningsfråga. Vid bedömningen skall hänsyn tas till vad som är godtagbart i ett modernt och demokratiskt samhälle (se prop. 1993/94:17 s. 48).

Jag anser att rätten för arrendatorer att friköpa den jord som de i generationer har brukat är en väsentlig samhällsfråga av medborgarrättslig karaktär. Det är orättvist att arrendatorerna inte har någon möjlighet att förvärva den trygghet och rättssäkerhet som äganderätten till den arrenderade gården skulle ge. Det finns en obalans i avtalsförhållandet mellan jordägare och arrendator där arrendatorn är den svagare parten. Jordägaren har generellt sett t.ex. större ekonomiska resurser att driva en tvist. Arrendatorsföreningar har framhållit att en friköpsrätt skulle leda till en större jämvikt mellan parterna i arrendeförhållandet även om något friköp inte aktualiserades.

Adelns privilegier har avskaffats. Genom att införa en rätt till friköp kan de sista resterna av det gamla feodalsamhället avskaffas. I praktiken är de nu aktuella arrendatorerna fortfarande frälsebönder. I många fall har de inte möjlighet att skjuta av t.ex. vildsvin och gäss som förstör grödorna. I stället tar jordägarna betalt för att låta andra personer jaga på marken.

Friköp av historiska arrenden är inte ett hot mot äganderätten eftersom gårdarna varit utarrenderade under mycket lång tid. Jordägaren har endast ett ekonomiskt intresse i egendomen till skillnad från arrendatorn. För denna är arrendestället både hem och inkomstkälla, vilket det varit i många generationer. Eftersom ägaren vid ett friköp skulle få kompensation

för egendomen saknar argumentet att friköpsrätten utgör ett hot mot den enskilda äganderätten relevans. Vidare har arrendegårdarnas värde till stor del skapats genom arrendatorernas arbete och investeringar. Arrendeavgifterna har betalat den arrenderade egendomen flera gånger om.

Enligt promemorian *Historiska arrenden – en kartläggning* (Ds 2003:11) som nu varit föremål för regeringens beredning i tre år saknas det anledning att över huvud taget utreda frågan om friköp av historiska arrenden på nytt. Denna slutsats grundas på att frågan om friköp endast berör ett litet antal arrendatorer samt att antalet historiska arrenden har minskat under de senaste femton åren. Vidare anføres att arrendatorernas ställning under de senaste decennierna stärkts. I promemorian ifrågasätts även hur många arrendatorer som i praktiken skulle ha ekonomiska förutsättningar att friköpa sin arrenderade gård.

Jag anser att det är viktigt att det införs en möjlighet till friköp, inte minst av historiska och ideologiska skäl. Att hänvisa till att det är få arrendatorer som skulle utnyttja en friköpsrätt leder till ett cirkelresonemang. Den unga generationen väljer i dag i stor utsträckning att inte ta över ett arrende från sina föräldrar. Detta leder till att alltför många arrenden avskaffas och storgodsen tar över driften av jordbruken. Vidare är statistiken beträffande förekomsten av och storleken på arrendena bristfällig.

Jag anser att detta medför att man inte kan dra några långtgående slutsatser av de siffror som presenteras i promemorian.

Av de skäl jag anför bör regeringen låta utarbeta och för riksdagen lägga fram ett förslag till lagstiftning som innebär att arrendatorer får möjlighet att friköpa historiska arrenden.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C214 (v) yrkande 1 och bifaller delvis motion C266 (s).

## **2. Slutligt avskaffande av fideikommissinstitutet, punkt 9 (v)** av Egon Frid (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2006/07:C214 yrkande 2.

### *Ställningstagande*

Lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss innebär att ett fideikommiss skall upphöra när den som vid lagens ikraftträdande den 1 januari 1964 var innehavare av fideikommiss avlider. Vid avvecklingen fördelas egendomen. Enligt avvecklingslagen skall Fideikommissnämnden lämna tillstånd till skifte av fideikommiss. Nämnden skall bl.a. utreda frågor om

bevarande av egendom av betydande allmänt intresse och särskilt kulturhistoriskt värde. På fideikommissen kan det finnas områden av naturvårdsintrasse. Fideikommisslegendomen kan även ha betydelse för sysselsättningen på orten. Fideikommiss ombildas först och främst till aktiebolag eller i vissa fall till stiftelser. Om egendomens bevarande är av allmänt intresse kan staten lösa in den.

Den förra regeringen har beslutat om inlösen i ett fall. Sedan lagen trädde i kraft har ett 170-tal fideikommiss avvecklats. Cirka 50 stycken kvarstår. I undantagsfall kan dock regeringen besluta om en förlängning av fideikommisset om egendomen har synnerligt kulturhistoriskt värde eller om det finns andra särskilda skäl. Den förra regeringen har medgett förlängning i sex fall. Som argument för beviljande av dispenser framförs bevarandet av kulturskatter och andra miljöer.

Instiftandet av fideikommiss var ett sätt att behålla egendom odelade vid arvskiten genom att sätta arvslagstiftningen ur spel. Egendomskonstruktionen gjorde oftast förste sonen till ny egendomsherre i form av fideikommissarie medan alla döttrar gjordes arvlösa tillsammans med de yngre sönerna. Någon typ av kompensation till dessa var ibland inskriven i fideikommissurkunderna. Redan under den tiden uppfattades fideikommissinstitutet som osmakligt då det stred mot gängse uppfattning om rättvisa.

Trots fideikommissets orättvisa konstruktion och dess patriarkala karaktär kan man i dag förstå instiftarnas syften eftersom det då saknades andra metoder att bibehålla egendom intakta vid arvskiten. I dag är situationen annorlunda. Aktiebolagsstiftningen samt en rad andra möjliga ägandekonstruktioner gör företags och andra egendomars sammanhållande oberoende av arvskiten. Därför har också de flesta fideikommiss avvecklats. I de fall ägarna haft intresse av att hålla samman egendomen har detta kunnat ske i andra former.

Även om en rätt till friköp av historiska arrenden skulle införas leder möjligheten för regeringen att förlänga ett fideikommiss i praktiken till att en arrendator aldrig kommer att erhålla rätt att friköpa egendom som ingår i ett fideikommiss där förlängning medgivits tills vidare. Fideikommiss utgör därför ett hinder för bönder att få friköpa den jord de odlar. Det bästa sättet att bevara kulturmiljöer på 2000-talet kan inte vara att göra döttrar arvlösa.

Enligt min mening bör regeringen utarbeta och för riksdagen lägga fram ett lagförslag som innebär att fideikommissinstitutet slutligen avskaffas.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion C214 (v) yrkande 2.

## Särskilt yttrande

### **Återköp av exproprierad egendom, punkt 6 (s)**

Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Eva Sonidsson (s) och Stefan Wikén (s) anför:

Utskottet konstaterar att genomförandet av en ordning som ger den ursprungliga ägaren återköpsrätt förutsätter att en rad komplicerade frågeställningar får sin lösning. Det gäller bl.a. inom vilken tid ett återköp skall kunna ägas och vilken ersättning som skall utgå. Inte minst svår är frågeställningen om en återköpsrätt beträffande överlåtten egendom där expropriationslagen haft en indirekt verkan på att överlåtelsen kommit till stånd. Även om vi mot denna bakgrund är mycket tveksamma till förslaget om införande av en återköpsrätt har vi inte funnit skäl att motivedes reservera oss.

BILAGA

## Förteckning över behandlade förslag

## Motioner från allmänna motionstiden hösten 2006

*2006/07:C214 av Egon Frid m.fl. (v):*

1. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till lagstiftning om rätt till friköp av historiska arrenden enligt vad i motionen anförs.
2. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till lagstiftning om slutligt avskaffande av fideikommissinstitutet enligt vad i motionen anförs.

*2006/07:C237 av Lars Elinderson (m):*

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

*2006/07:C251 av Bertil Kjellberg och Lena Asplund (båda m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att se över besiktningsmannens roll och den tjänst som besiktningsmannen tillhandahåller vid överlåtelse av fastighet.

*2006/07:C259 av Ulrika Karlsson i Uppsala (m):*

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

*2006/07:C266 av Christer Adelsbo och Göran Persson i Simrishamn (båda s):*

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

*2006/07:C267 av Bengt-Anders Johansson (m):*

Riksdagen begär att regeringen ändrar fastighetsbildningslagen så att även avstyckning av mindre skogsbruksfastigheter underlättas.

*2006/07:C282 av Anna Bergkvist (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utvärdera expropriationslagen och undersöka möjligheterna till marknadsmissig ersättning till den enskilde vid expropriering.

*2006/07:C294 av Krister Hammarbergh (m):*

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

*2006/07:C309 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.

*2006/07:C330 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.

*2006/07:C344 av Sven Gunnar Persson (kd):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om återköpsrätt av exproprierad egendom.