



Fastighetsrätt

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet de motioner som väckts i fastighetsrättsliga frågor under den allmänna motionstiden 2013. Förslagen avser bl.a. kommunal förköpsrätt, expropriation, jordförvärvslagstiftning och störnings-servitut.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden.

I betänkandet finns fyra reservationer och två särskilda yttranden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	5
Utskottets överväganden	6
Störningsservitut m.m.	6
Arrende	10
Expropriationsersättning m.m.	15
Klyvning	20
Äganderätten och fastighetsbildning m.m.	22
Betaling av avgift enligt vattentjänstlagen m.m.	22
Förköpslag	25
Pantsättning av byggnader på annans mark	28
Skymmande vegetation	32
Jordförvärvslagstiftningen	35
Andelstal i vägsamfälligheter	38
Fideikommiss	41
Friköp av historiska arrenden	43
Förvärv av hyresfastigheter	45
Reservationer	46
1. Störningsservitut m.m., punkt 1 (SD)	46
2. Arrende, punkt 2 (SD)	47
3. Förköpslag, punkt 7 (S, MP, V)	48
4. Skymmande vegetation, punkt 9 (MP, SD)	49
Särskilda yttranden	51
1. Skymmande vegetation, punkt 9 (S, V)	51
2. Fideikommiss, punkt 12 (S)	51
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	53
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2013	53

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Störningsservitut m.m.

Riksdagen avslår motionerna
2013/14:C238 av Markus Wiechel (SD),
2013/14:C263 av Krister Hammarbergh (M) och
2013/14:C344 av Emma Carlsson Löfdahl (FP).

Reservation 1 (SD)

2. Arrende

Riksdagen avslår motionerna
2013/14:C286 av Markus Wiechel (SD) och
2013/14:C390 av Markus Wiechel m.fl. (SD) yrkande 16.

Reservation 2 (SD)

3. Expropriationsersättning m.m.

Riksdagen avslår motionerna
2013/14:C290 av Hans Rothenberg (M) och
2013/14:C391 av Göran Lindell och Anders Åkesson (båda C).

4. Klyvning

Riksdagen avslår motion
2013/14:C273 av Jan Ericson (M).

5. Äganderätten och fastighetsbildning m.m.

Riksdagen avslår motion
2013/14:C289 av Anette Åkesson (M).

6. Betalning av avgift enligt vattentjänstlagen m.m.

Riksdagen avslår motion
2013/14:C304 av Ulrik Nilsson (M).

7. Förköpslag

Riksdagen avslår motion
2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 18.

Reservation 3 (S, MP, V)

8. Pantsättning av byggnader på annans mark

Riksdagen avslår motion
2013/14:C407 av Anita Brodén (FP).

9. Skymmande vegetation

Riksdagen avslår motionerna
2013/14:C220 av Jan Lindholm (MP) och

2013/14:C276 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda S).
Reservation 4 (MP, SD)

10. Jordförvärvslagstiftningen

Riksdagen avslår motionerna
2013/14:C210 av Olle Larsson (SD),
2013/14:C265 av Bengt-Anders Johansson (M) och
2013/14:C341 av Anita Brodén (FP).

11. Andelstal i vägsamfälligheter

Riksdagen avslår motionerna
2013/14:C255 av Anders Åkesson och Solveig Zander (båda C) och
2013/14:C392 av Per Åsling (C) yrkande 1.

12. Fideikommiss

Riksdagen avslår motion
2013/14:C463 av Helén Pettersson i Umeå och Sara Karlsson (båda S).

13. Friköp av historiska arrenden

Riksdagen avslår motionerna
2013/14:C257 av Bo Bernhardsson (S) och
2013/14:C396 av Christer Adelsbo m.fl. (S).

14. Förvärv av hyresfastigheter

Riksdagen avslår motion
2013/14:C218 av Jan Lindholm (MP).

Stockholm den 13 mars 2014

På civilutskottets vägnar

Veronica Palm

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Nina Lundström (FP), Oskar Öholm (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Carina Ohlsson (S), Marta Obminska (M), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Yilmaz Kerimo (S), Jessika Vilhelmsson (M), Jan Lindholm (MP), Roland Utbult (KD), Markus Wiechel (SD), Thomas Finnborg (M), Amineh Kakabaveh (V) och Helén Andersson (C).

Redogörelse för ärendet

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2013 och som gäller kommunal förköpsrätt, expropriation, jordförvärvslagstiftning och störningsservitut och andra fastighetsrättsliga frågor. Förslagen i motionerna finns i bilagan.

I beredningsunderlaget vad gäller skymmande vegetation och historiska arrenden ingår till utskottet inkomna skrivelser.

Utskottets överväganden

Störningsservitut m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om störningsservitut m.m. Utskottet hänvisar till pågående beredning. Jämför reservation 1 (SD).

Motionerna

I motion 2013/14:C263 av Krister Hammarbergh (M) lämnas förslag om en översyn av möjligheten att belasta en fastighet med en störning – störningsservitut – som inte är av hälsovådlig karaktär så att fastighetsägaren får tåla störningen. Möjligheten ska finnas även om det inte finns någon direkt härskande fastighet (dvs. en fastighet som får en förmån av servitutet).

Förslaget i motion 2013/14:C344 av Emma Carlsson Löfdahl (FP) avser möjligheten av att införa bullerservitut vid nybyggnationer.

Enligt motion 2013/14:C238 av Markus Wiechel (SD) ska uppenbara icke hälsovådliga störningar på en fastighet kunna tillåtas och ligga på den bygglovssökandens ansvar. Motionären anser att belastningen ska föras in i ett belastningsavtal som ska följa fastigheten och att störningen ska få tålas av alla framtida ägare. En förvärvare av fastigheten ska inte kunna komma med krav på åtgärder mot störning eller verksamhet som fanns vid förvärvet.

Bakgrund

Servitut kan bildas bl.a. genom avtal enligt bestämmelserna i jordabalken eller genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), förkortad FBL. Ett servitut innebär att en fastighetsägare kan dra nytta av en annan fastighet. Rättigheten är knuten till fastigheten och inte till innehavaren och kan gälla utan tidsgräns. För att ett servitut ska få skapas fordras att vissa allmänna förutsättningar är uppfyllda. Dessa har kommit till uttryck i 14 kap. 1 § jordabalken. Enligt den bestämmelsen får i en fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas en rätt för ägaren av en annan fastighet (den härskande fastigheten) att i ett visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk den tjänande fastigheten eller en byggnad eller annan anläggning som hör till denna eller råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i ett visst hänseende under förutsättning att det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning. Som ytterligare förutsättning gäller bl.a. att ett servitut endast får avse ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Vid fastighets-

bildning ska de allmänna reglerna om servitut iakttas när lantmäterimyndigheten ska ta ställning till om ett visst servitut kan skapas. Enligt FBL ställs dessutom vissa särskilda krav för att servitutsbildning ska få ske genom fastighetsbildning.

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

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

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

Under utredningsarbetet har berörts svårigheter att tillgodose skilda hänsyn och samhällsintressen inom ramen för en god helhetslösning. Det anses att en sammantaget god boendemiljö motverkas av att vissa intressen ges en större tyngd vid avvägningar mot andra angelägna samhällsintressen. I detta sammanhang har det lämnats förslag att ge större utrymme för avsteg från vissa krav med hänsyn till bl.a. lokala förhållanden. Förslagen avser främst rikt- och gränsvärden inom miljöområdet och bygger på uppfattningen att en sämre miljö i vissa fall borde kunna accepteras med hänsyn till förhållandena på platsen för att uppnå en från andra synpunkter god livsmiljö. Det gäller t.ex. riktvärden för trafikbuller och miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet som anses motverka en önskvärd förtätning i stadsmiljöer. Ett annat exempel är olika riktlinjer och riktvärden för störningar genom lukt och buller från jordbruket som anses motverka bostadsbyggandet i landsbygdsområden.

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

De grundläggande bestämmelserna i 2 och 3 kap. [plan- och bygglagen, förkortad PBL] ger kommunen ett betydande utrymme för både att tolka olika samhällsintressen och hur dessa ska avvägas mot varandra inom ramen för en helhetssyn. Reglerna ger således kommunen förhållandevis vida möjligheter till skilda ställningstaganden i olika mål- och intressekonflikter och att via planbestämmelser eller på annat sätt ställa villkor och krav för att kompensera brister i vissa avseenden. De gränser för kommunens handlingsutrymme som sätts av miljö kvalitetsnormer och riktvärden för buller syftar främst till att de boende inte

ska utsättas för störningar som kan vara så skadliga för hälsan att ett senare ingripande med stöd av miljöbalken kan aktualiseras. Det är således inte möjligt att genom bestämmelser i PBL och i strid mot miljöbalken medge avsteg från dessa. [- - -]

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

Bullersamordningsutredningen

I Bullersamordningsutredningens betänkande Samordnade bullerregler för att underlätta bostadsbyggandet (SOU 2013:57) görs bedömningen att det finns en möjlighet att med stöd av jordabalken ingå frivilliga avtal som innebär att en tjänande fastighet ska tolerera visst buller från en härskande fastighet. Ett sådant avtal kan skrivas in som servitut i fastighetsregistret och vara giltigt upp till gränsen för vad som utgör en olägenhet för människors hälsa. Enligt utredarens bedömning är det inte lämpligt att införa en möjlighet att, med undantag från vad som gäller enligt miljöbalken, ingå avtal som innebär att boende ska tolerera buller som går över gränsen för vad som utgör en olägenhet för människors hälsa.

Utredaren anför bl.a. följande om miljöbalkens syften och regler samt det offentlighetsrättsliga skydd som balken avses innebära.

Enligt 1 kap. 1 § första stycket miljöbalken syftar bestämmelserna i balken till att främja en hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. En sådan utveckling bygger enligt samma bestämmelse på insikten att naturen har ett skyddsvärde och att människans rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar för att förvalta naturen väl.

Enligt andra stycket samma paragraf ska miljöbalken tillämpas bl.a. så att människors hälsa skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan.

De allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken är bindande för alla som bedriver någon form av verksamhet som ger upphov till en störning. De innebär således bl.a. att alla försiktighetsmått som behövs

ska vidtas så fort det finns en risk för skada eller olägenhet för människors hälsa. Det går inte att avtala bort det miljörättsliga ansvaret enligt miljöbalken.

Principerna enligt miljöbalken stämmer således väl med de slutsatser som drogs av diskussionen i föregående avsnitt om möjligheten att ingå avtal om att tåla ett visst buller från en annan fastighet. Så länge en bullerstörning inte bedöms utgöra en olägenhet för människors hälsa är skyddsbestämmelserna i miljöbalken inte tillämpliga på störningen. Därmed finns inte heller något hinder enligt miljöbalken mot att ingå avtal om "bullerservitut" som skrivs in i fastighetsregistret, så länge inte bullret bedöms överstiga vad som utgör en olägenhet för människors hälsa.

Om bullret från den härskande fastigheten sedan ändå medför en störning som bedöms utgöra en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken finns däremot inget rättsligt hinder mot att miljötillsynsmyndigheten ställer de krav på den bullrande verksamheten som behövs för att förebygga olägenheten. Detta synsätt bekräftas av Miljööverdomstolens dom den 21 oktober 2003 (mål nr M 7066-02). Målet rörde krav på bullerdämpande åtgärder vid järnväg.

Sammanfattningsvis konstaterar utredaren att reglerna i miljöbalken innebär att det inte är möjligt att avtala bort rätten till den grundläggande skyddsnivå som följer av miljöbalken, dvs. att en störning får inte innebära en olägenhet för människors hälsa. Samtidigt torde det inte heller vara möjligt att, med stöd av reglerna i jordabalken och den praxis som har utvecklats avseende servitutsrekvisiten, ingå avtal om bullerservitut som skulle innebära en störning som går utöver vad som avses med en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken. Det offentlighetsrättsliga skyddet för människors hälsa enligt miljöbalken sammanfaller således med den bedömning som har gjorts i doktrin och praxis med avseende på vad som kan accepteras vid bedömningen av vad som främjar en ändamålsenlig markanvändning vid inskrivning av servitut enligt jordabalkens regler. Avgörande för den enskilde fastighetsägarens ställningstagande för om det ändå skulle vara lämpligt att ingå ett avtal om bullerservitut upp till en nivå som inte överstiger vad som utgör en olägenhet för människors hälsa bör närmast vara om det kan ha en förebyggande verkan mot att civilrättsliga tvister uppkommer mellan rättighetshavarna till respektive fastighet som omfattas av avtalet.

Utredarens förslag i betänkandet innebär sammanfattningsvis

- en ökad samordning av plan- och bygglagen och miljöbalken för att underlätta planering och byggande av bostäder i bullerutsatta miljöer
- en hälsobedömning vid planering och byggande av bostäder som motsvarar miljöbalkens krav
- tillsyn enligt miljöbalken som utgår från den bedömning av en bostad som gjorts enligt plan- och bygglagen
- tydligare och generösare regler om undantag från riktvärden för buller från väg- och spårtrafik
- nya möjligheter att göra undantag från riktvärden för industribuller
- ökade möjligheter att förtäta städer och tätorter.

I utredningens slutbetänkande Flygbuller och bostadsbyggande (SOU 2013:67) behandlas frågan om en författningsreglering av riktvärden för flygbuller vid planläggning och lovgivning av bostäder samt vid tillsyn och prövning av flygverksamhet enligt miljöbalken. I betänkandet behandlas även frågan om en författningsreglering av riktvärden för industribuller och undantag från sådana riktvärden som ska gälla vid tillsyn och prövning av verksamheter enligt miljöbalken.

Bullersamordningsutredningens betänkanden bereds inom Regeringskansliet och en proposition är aviserad till den 18 mars (enligt den propositionsförteckning som regeringen lämnade till riksdagen i början av året).

Utskottets ställningstagande

Utskottet har vid tidigare ställningstaganden avstyrkt motsvarande motionsförslag med hänvisning bl.a. till Plan- och byggutredningens överväganden. Vid sitt senaste ställningstagande ansåg utskottet att det i vart fall inte för tillfället fanns skäl för riksdagen att ta något initiativ till vidare överväganden (bet. 2012/13:CU7 med hänvisning till bet. 2011/12:CU9). Bullersamordningsutredningen har behandlat frågeställningen och utredningens betänkande bereds nu i Regeringskansliet. Utskottet anser att riksdagen bör avvakta resultat av denna beredning innan riksdagen i sak tar ställning till de frågor som har väckts genom motionerna. Därmed avstyrker utskottet motionerna.

Arrende

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om regleringen av arrendeavgiften. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 2 (SD).

Motionerna

I två motioner – 2013/14:C390 av Markus Wiechel m.fl. (SD) och 2013/14:C286 av Markus Wiechel (SD) – föreslås en översyn av jordabalkens bestämmelser för att man som arrendator inte ska drabbas av en chockhöjd arrendeavgift när arrendetiden löper ut.

Arrende

Arrende är en nyttjanderätt till fast egendom mot vederlag. Allmänna regler om arrende infördes 1908 och kompletterades efter hand med lagstiftning om särskilda arrendeformer. Reglerna finns i 7–9 kap. jordabalken.

Jordbruksarrende föreligger när arrendeavtalet avser upplåtelse av jord till brukande. De olika formerna av jordbruksarrende kallas gårdsarrende och sidoarrende. Gårdsarrende föreligger om arrendet även omfattar arrendatorns bostad. Övriga jordbruksarrenden kallas sidoarrenden. Ett gårdsarrende för viss tid ska som huvudregel upplåtas på minst fem år, medan det inte finns någon minimitid för ett sidoarrende. Tidsbestämda jordbruksarrenden är bindande i högst 25 år.

Bostadsarrende gäller när jord upplåts med arrende för något annat ändamål än jordbruk, och arrendatorn har rätt att på arrendestället uppföra eller ha kvar bostadshus. Det krävs också att det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose något annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och någon närstående till arrendatorn. Reglerna om bostadsarrende gäller även i tillämpliga delar när jord upplåts på arrende till en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta bostadsarrende till sina medlemmar, t.ex. en kolonistugeförening.

Ett arrendeavtal ska vara skriftligt och innehålla samtliga avtalsvillkor. Avtalet kan i princip fås att upphöra under pågående arrendeperiod enbart om arrenderätten förverkas, t.ex. genom att arrendeavgiften inte har betalats. Vid periodens slut måste avtalet sägas upp för att det ska upphöra. I annat fall förlängs det. Arrendatorn har som huvudregel rätt till förlängning av avtalet, vilket utgör en del av arrendatorns s.k. besittningsskydd. Parterna kan också inför en ny arrendeperiod begära att arrendeavtalsvillkoren ändras, utan att avtalet sägs upp.

Särskilda begränsningar gäller i fråga om arrendatorns möjligheter att utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten.

Arrendeavgiften

Både för jordbruksarrende och för bostadsarrende gäller att det vid upplåtelse av arrende till en ny arrendator gäller avtalsfrihet i fråga om arrendeavgiftens storlek. Vid jordbruksarrende måste avgiften dock bestämmas i pengar.

Vid förlängning av arrendeavtalet gäller särskilda regler för hur avgiften ska bestämmas. Utgångspunkten är att avgiften ska uppgå till ett skäligt belopp. Om parterna inte kan enas har de möjlighet att låta arrendenämnden pröva vilken avgift som ska gälla. Avgiften ska då bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtals innehåll och omständigheterna i övrigt. Vid jordbruksarrende ska hänsyn tas även till arrendeställets avkastningsförmåga. Arrendenämndens avgörande kan överklagas till domstol.

Vid jordbruksarrende ska avgiften som sagt bestämmas i pengar. Denna begränsning av parternas avtalsfrihet infördes 1944 för vissa slag av jordbruksarrenden och utsträcktes senare till att gälla samtliga jordbruksarrenden. Bakgrunden var de sociala förhållanden som rådde för arrendatorer inom jordbruket under första delen av 1900-talet. Avsikten var att komma

till rätta med de olägenheter som var förknippade med arrendevederlag i form av t.ex. dagsverken och naturaprodukter. Begränsningen var i grunden föranledd av intresset av att ge arrendatorerna en självständig ställning.

Att avgiften ska bestämmas i pengar innebär att det är förbjudet att avtala att vederlaget för arrenderätten till någon del ska bestå i att arrendatorn utför arbete åt eller levererar jordbruksprodukter till jordägaren. Utgångspunkten är att avgiften ska vara bestämd till sin storlek. Däremot behöver den inte vara bestämd till samma belopp vid varje betalningstillfälle utan kan t.ex. höjas med ett förutbestämt belopp varje år. Vidare är det i viss utsträckning möjligt att indexreglera avgiften. En förutsättning är dock att det är fråga om index i vedertagen mening. Även ett omräknings-system som har konstruerats för ett visst ändamål kan godtas som index, förutsatt att det utgör ett tillförlitligt underlag för en omräkning av arrendeavgiften. Beräkningsgrunder som är knutna till enstaka produkter eller andra mer isolerade förhållanden är inte tillåtna (prop. 1970:20 del A s. 408 och del B s. 1006 samt NJA 1949 s. 1). Det är i princip inte möjligt att knyta arrendeavgiften till det enskilda jordbrukets resultat.

Utifrån dagens förutsättningar att driva jordbruk har både jordägare och arrendatorer kritiserat den begränsning som innebär att arrendeavgiften inte får bestämmas på grundval av jordbrukets resultat. Eftersom reglerna inte fullt ut medger att avgiften löpande anpassas till det ekonomiska utfallet i jordbruket, har det ansetts svårt för parterna att finna en lämplig avgiftsnivå för avtal som ska gälla under en lång tid.

Ställningstagande i betänkande 2010/11:CU20

Utskottets anförde i sitt betänkande 2010/11:CU20 följande i fråga om avgift för bostadsarrende.

Utskottet är av samma mening som justitieministern vad gäller att det finns skäl att överväga om arrendereglerna är helt ändamålsenligt utformade och alltså ger uttryck för en lämplig avvägning mellan de olika intressen som gör sig gällande. Inom Justitiedepartementet pågår ett arbete med att analysera behovet av en översyn, och enligt uppgift är direktiv under utarbetande, bl.a. i fråga om en översyn som gäller avgiftsbestämningen vid bostadsarrende. Utskottet vill tydliggöra som sin mening att utredningsinsatser i den särskilt nämnda frågan är behövliga. Utskottets ställningstagande görs mot bakgrund av den kritik som har framförts mot lagens regler om avgifter och som är av likartat slag som den kritik som gäller reglerna om tomträttsavgäld. Målsättningen för en översyn i detta avseende bör vara att arrendatorerna inte ska hamna i en situation där en avgiftsökning blir så kraftig att han eller hon kan tvingas lämna arrendestället. Frågan är viktig också ur ett regionalpolitiskt perspektiv, bl.a. när det gäller möjligheterna att hålla skärgårdarna levande. Utskottet anser sig kunna utgå från att översynen kommer att omfatta sådana arrenderättsliga frågor som har betydelse för en skälig och väl avvägd balans mellan bostadsarrendatorn och jordägaren, där bostadsarrendatorns ställning och behov av trygghet särskilt beaktas. De överväganden som nu görs i Regeringskansliet är inriktade på att direktiv kommer att beslutas inom kort, dvs. före sommaren.

Mot bakgrund av vad som nu sagts anser utskottet att ett tillkännagivande inte är nödvändigt. Riksdagen bör i stället avvakta de närmare överväganden som görs i Regeringskansliet. Motionen avstyrks därför.

Tomträtts- och arrendeutredningen

Tomträtts- och arrendeutredningen fick sitt uppdrag genom regeringsbeslut den 22 juni 2011. Utredaren ska enligt sitt direktiv, såvitt nu är aktuellt, föreslå en möjlighet för parterna vid jordbruksarrende att knyta avgiften till resultatet i jordbruket eller till en eller flera resultatanknutna faktorer, samt undersöka hur reglerna om avgift för bostadsarrende tillämpas och föreslå de ändringar som kan behövas för att uppnå en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande (dir. 2011:60). Uppdraget ska slutredovisas den 30 maj 2014.

Det ska nämnas att utredaren genom tilläggsdirektiv har fått ett utvidgat uppdrag som gäller sidoarrenden (dir. 2012:8).

Uppdraget om avgift för jordbruksarrende

Utredaren ska vid utformningen av förslaget överväga om det är motiverat med särskilda skyddsregler för arrendatorn, t.ex. om avgiftsvillkoren bör hänskjutas till arrendenämnden för godkännande eller om det bör införas möjligheter – utöver vad som följer av allmänna avtalsrättsliga regler – att få avgiftsvillkorens skälighet prövad och att få till stånd en förändring av villkoren under en pågående avtalsperiod.

Till stöd för sina överväganden när det gäller behovet av skyddsregler ska utredaren undersöka om branschorganisationerna på jordbruksmarknaden är beredda att utveckla avtalsmodeller som tillgodoser båda parternas intressen i ett arrendeförhållande.

En utgångspunkt för utredarens arbete ska vara att parternas möjlighet att bestämma en resultatanknuten arrendeavgift ska kunna tillämpas i förening med reglerna i övrigt om hur arrendeavgiften bestäms vid en förlängning av arrendeavtal. Om det är nödvändigt får utredaren föreslå justeringar av dessa regler.

Det ingår inte i uppdraget att föreslå att ett arrende ska kunna betalas med något annat vederlag än pengar.

Uppdraget om avgift för bostadsarrende

Utredaren ska undersöka tillämpningen av de nuvarande avgiftsreglerna och de avgiftsnivåer som reglerna leder till. Mot bakgrund av undersökningen ska utredaren föreslå de eventuella ändringar som behövs för att avgiften vid en förlängning av arrendeavtalet ska avspegla en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande. Avsikten är att avgifterna efter avtalsförlängning ska

- stå i överensstämmelse med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet och de nuvarande avgiftsreglerna, däribland bostadssociala hänsyn

- vara allmänt godtagbara för parterna på arrendeområdet.

Utredaren ska vidare ta ställning till om det bör införas ett särskilt skydd mot alltför stora avgiftshöjningar i förlängningssituationer. Oavsett ställningstagandet i denna fråga ska utredaren föreslå sådana skyddsregler. Utöver andra tänkbara alternativ ska utredaren överväga

- en ordning som innebär att arrendeavgiften under pågående arrendeperiod ska vara föremål för uppräknning, t.ex. enligt något index
- en stegvis upptrappning av avgiften (jfr 12 kap. 55 § femte stycket jordabalken).

Utredaren ska i fråga om skyddsreglerna även överväga

- om reglerna bör inverka på hur övriga villkor, särskilt arrendetiden, bestäms i en förlängningssituation
- om reglerna bör vara tvingande till förmån för arrendatorerna och om avvikelser från reglerna i så fall ska kunna ske efter arrendenämndens godkännande.

En utgångspunkt för utredarens arbete ska vara att den nuvarande ordningen för avgiftsbestämningen inte bör ändras i sina grunddrag.

Behovet av en översyn

I fråga om behovet av en översyn av avgiftsbestämningen anför regeringen i utredningsdirektiven följande.

Från olika håll, bl.a. i riksdagen, har behovet av en översyn av avgiftsreglerna påtalats (se bl.a. bet. 2009/10:CU10 och 2010/11:CU20). Det har då ifrågasatts om reglerna leder till avgiftsnivåer som står i överensstämmelse med de skäl som bär upp bostadsarrendeinstitutet. Jordägare och arrendatorer har kritiserat avgiftsnivåerna för att vara för låga respektive för höga. I det sammanhanget har jordägarnas krav på avkastning på marken ställts mot bostadssociala aspekter. Någon närmare undersökning av nivåerna eller deras konsekvenser har emellertid inte gjorts. Utan den överblick som en sådan undersökning skulle medföra är det inte möjligt att ta ställning till om det är motiverat att ändra regelverket.

Den huvudsakliga kritik som därutöver har förts fram mot avgiftsreglerna har sin bakgrund i att många arrendeavtal har slutits för lång tid. Samtidigt kan parterna ha bestämt avgiften lågt eller avtalat om en otillräcklig uppräknning under pågående arrendeperiod. I en förlängningssituation kan det då bli fråga om en betydande avgiftshöjning för att avgiften ska bli marknadsmässig. Visserligen har i ett sådant fall den tidigare lägre avgiften gynnat arrendatorn. Risken för kraftiga höjningar utgör likväl en olägenhet i form av otrygghet i boendet.

Utskottets ställningstagande

Tomträtts- och arrendeutredningen kommer att avsluta sitt arbete sent i vår. Flera frågeställningar som rör arrendeavgifterna ingår i utredningens uppdrag. Utskottet anser att riksdagen bör avvakta utredningens arbete innan riksdagen tar ställning till ändringar i arrendelagstiftningen. Motionerna avstyrks med hänvisning till detta.

Expropriationsersättning m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om expropriationsersättning m.m. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående beredning.

Motionerna

I motion 2013/14:C290 efterlyser Hans Rothenberg (M) en mer flexibel hantering av ersättningsfrågor enligt expropriationslagen. Motionären anför att ersättning ska kunna bestämmas och betalas ut över en längre tidsperiod. En mer sofistikerad modell för vinstdelning bör införas som kan omfatta tvångsföfoganden av fler slag än vad Vinstfördelningsutredningen har föreslagit och som även ska kunna ske över tid. Det måste enligt motionen finnas en konkret koppling till de vinster som faktiskt faller ur de värden som skapades vid föfogandet. En enkel beräkning av marknadsvärdet vid ett tillfälle riskerar att slå fel. Också andra möjligheter till kompensation, t.ex. att ersättningsmark ska lämnas till markägaren, bör övervägas.

Motion 2013/14:C391 av Göran Lindell och Anders Åkesson (båda C) gäller ersättning för intrång på mark som tas i anspråk för ledningsutbyggnad, master, vägar, järnvägar m.m. Det är enligt motionärerna rimligt att markägaren får en ersättning som fullt ut ersätter honom eller henne. Samtidigt är det ur ett samhällsnyttigt perspektiv viktigt att exploateringskalkyler görs mellan olika alternativ där prissättningen fullt ut täcker den samhällsekonomiska kostnaden för att mark tas i anspråk och mer eller mindre omöjliggör annan användning. Därutöver bör det enligt motionen övervägas om markägaren kan få del i de värden som skapas genom det nya utnyttjandet av den mark som markägaren fått avstå från.

Expropriationsändamålen

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

De s.k. expropriationsändamålen anges i 2 kap. expropriationslagen (1972:719). Kommunen är berättigad att exproprieras mark som ska användas för tätbebyggelse. Expropriation kan också ske för att tillgodose ända-

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

Ersättning

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

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

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

På grundval i utredningens arbete har nya lagregler antagits som innebär höjningar av den ersättning som betalas vid expropriation och andra åtgärder där fastigheter tas i anspråk med tvång. Ändringarna avser ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen och i de andra lagar som hänvisar till dessa bestämmelser. Lagändringarna syftar till att stärka äganderätten och har sin bakgrund i att de exproprierande numera allt oftare utgörs av enskilda, som driver sin verksamhet i vinstsyfte. Expropriationslagens presumtionsregel, som begränsar rätten till ersättning för s.k. förväntnings-

värden, har upphävts. Därigenom bestäms ersättningen vid expropriation närmare fastighetens marknadsvärde och omfattar även den del av marknadsvärdet som beror på förväntningar om en ändring av fastighetens tillåtna användningssätt. De nya reglerna innebär vidare att det inte längre är möjligt att göra något s.k. toleransavdrag från expropriationsersättningen eller från skadestånd enligt miljöbalken för en miljöskada. I sådana fall motsvarar ersättningen fortsättningsvis hela den ersättningsgilla skadan. De nya reglerna innebär dessutom att det ska göras ett schablonpåslag på expropriationsersättningen med 25 procent av fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdesminskning. Genom påslaget tas det vid värderingen av fastigheten ökad hänsyn till att fastighetsägaren ofrivilligt blir av med sin fastighet. De nya bestämmelserna trädde i kraft den 1 augusti 2010.

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

Vinstfördelning m.m.

Den ovan nämnda Utredningen om expropriationsersättning anförde sammanfattningsvis följande om individuellt värde och vinstfördelning.

Syftet med expropriationslagstiftningen är att en fastighetsägare inte ska kunna utnyttja sin monopolställning och begära ett orimligt högt pris när för samhället angelägna markförvärv ska genomföras. Ersättningsbestämmelserna bör därför så långt möjligt efterlikna en fri marknad, utan sådan monopolställning och utan hot om expropriation. En enskild fastighetsägare skulle inte sälja sin fastighet frivilligt, om inte priset minst uppgår till hans eller hennes eget individuella värde av fastigheten. Detta värde är i många fall högre än marknadsvärdet. Utöver den ersättning som ska betalas för marknadsvärdet (eller marknadsvärdesminskningen) och för eventuella övriga ekonomiska skador, föreslår utredningen därför att ersättningen även ska innefatta kompensation för fastighetsägarens individuella värde. Eftersom detta värde inte objektivt kan bestämmas, är utredningens förslag att ersättningen bestäms som ett schablonpåslag som uppgår till 25 procent av marknadsvärdet (eller marknadsvärdesminskningen). Vid markåtkomst för sådana ändamål som bedrivs på i huvudsak marknadsmässiga villkor ska ersättningen dessutom innefatta en särskild ändamålsrelaterad ersätt-

ningspost – s.k. vinstfördelning. Den sålunda tillkommande ersättningen ska bestämmas efter vad som är skäligt i det enskilda fallet med hänsyn till egendomens särskilda värde för förvärvaren.

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

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

Vinstfördelningsutredningen

Vinstfördelningsutredningen lämnade 2012 sitt betänkande Högre ersättning vid mastupplåtelse (SOU 2012:61). Utredningen har haft i uppdrag att föreslå en ordning för vinstfördelning vid expropriation och andra sådana förfoganden. Med vinstfördelning avses en särskild ersättning till den fastighetsägare vars fastighet tas i anspråk för vinstdrivande verksamhet. I uppdraget ingick att ta ställning till

- vilka fall av markåtkomst som bör omfattas av vinstfördelning och hur dessa fall bör avgränsas
- hur vinsten eller nyttan för den som tar marken i anspråk bör beräknas
- hur vinsten eller nyttan bör fördelas.

I betänkandet kartläggs ett antal områden som kan aktualisera markåtkomst, nämligen bebyggelse och bostadsförsörjning, allmänna vägar samt järnvägar, energi och kraft samt elektronisk kommunikation.

För att besvara frågan vilka fall av markåtkomst som bör omfattas av vinstfördelning diskuterar utredningen vilka rättsekonomiska utgångspunkter som bör ligga till grund för reformen. Flertalet av de argument som anförs såväl för som mot en vinstfördelningsordning rör stärkande av äganderätten, rättvisa och benägenheten att ingå frivilliga överenskommelser. Det konstateras att ett införande av en ordning för vinstfördelning vid expropriation och andra sådana förfoganden fördyrar markförvärv och stärker äganderätten. Rättsveskäl kan anföras såväl för som mot en vinstfördelningsordning. Behovet av vinstfördelning beror bl.a. på graden av såväl allmänna som enskilda intressen.

Utredningen diskuterar därefter olika avgränsningsproblem och konstaterar att en avgränsning av en vinstfördelningsordning är problematisk. Utredningen påpekar bl.a. att verksamheter som i dag bedrivs i det allmännas regi i framtiden kan komma att kommersialiseras.

En möjlighet som hade förutskickats i utredningens direktiv är att förhållandena kan vara så att de kan motivera att reformen begränsas till särskilt angelägna fall. Utredningen anser att de omständigheter som påverkar behovet av vinstfördelning är bl.a. faktorer som indikerar graden av ”kommersialism”, främst graden av allmänna respektive enskilda intressen, samt omfattningen av offentligrättsliga regleringar, t.ex. i vilken utsträckning verksamheten är konkurrensutsatt. Därutöver bör särskilt följande områdes-specifika omständigheter beaktas.

- Vid förvärv för tätbebyggelse innebär främst avskaffandet av den s.k. presumtionsregeln, men även den omständigheten att det 25-procentiga påslaget också görs på förväntningsvärden, ett minskat behov av vinstfördelning.
- En vinstfördelningsordning kan i fråga om allmänna vägar samt järnvägar fördyra markåtkomst och motverka medfinansiering av sådana projekt.
- En vinstfördelningsordning kan inom energiområdet fördyra markåtkomst för förnybar energi och motverka en hög ambitionsnivå såvitt avser sådan utbyggnad.
- På området elektronisk kommunikation har tre avgöranden från Högsta domstolen, de s.k. mastfallen, inneburit att det i fråga om master och liknande anordningar har uppstått en avsevärd skillnad mellan ersättningsnivåer vid frivilliga respektive tvångsvisa förvärv. Denna skillnad talar för att det finns ett behov av vinstfördelning i dessa fall. För att det finns ett sådant behov talar även den omständigheten att det i dessa fall normalt inte finns några beaktansvärda förväntningsvärden som höjer ersättningsbeloppet och på detta sätt åstadkommer en vinstfördelning.

Utredningen finner att behovet av vinstfördelning varierar mellan olika områden och listar – icke uttömmande – fall som inte bör omfattas av vinstfördelning. Det gäller natur- och kulturvård, allmänna platser i en detaljplan, bebyggelseändamål, allmänna vägar och järnvägar samt ledningar, däribland ledningar för energiöverföring och elektronisk kommunikation.

Mot bakgrund av utredningens ställningstagande att ändamålet med förvärvet ska vara avgörande om det omfattas av vinstfördelning eller inte samt påtagliga gränsdragningsproblem blir utredningens slutsats att samtliga markförvärv för master och liknande anordningar, t.ex. basstationer samt antenner på tak och fasader, bör omfattas av en vinstfördelningsordning.

Enligt utredningen finns det inte något vinstbegrepp som generellt kan ligga till grund för en användbar regel om vinstfördelning. Den extra ersättning som ska betalas bör i stället bestämmas enligt en fristående ersättningsprincip och i konsekvens därmed benämnas förhöjd ersättning.

En regel för att bestämma en förhöjd ersättning bör utformas med ledning av principen vad som skulle ha skett vid en ”normal” frivillig överenskommelse. Säljaren bör – totalt sett – ersättas utifrån hans eller hennes reservationspris om försäljningen hade skett på en öppen marknad, dvs. utan markägarens monopolställning. Det innebär att ersättningen ska omfatta en viss ”vinstandel”. En förhöjd ersättning vid markupplåtelse för master etc. bör därmed relateras till vad som betalas för ”masttomter” vid frivilliga överenskommelser. Vid sådana uppgörelser vägs – typiskt sett – faktorer som är hänförliga till såväl allmän lönsamhet som alternativ och fastighetsekonomisk vinst in.

Enligt utredningen innebär reformen en reell förstärkning av äganderätten i mastfallen och präglas av ett liknande synsätt som bar upp 2010 års ersättningsreform.

I fråga om förslagets ekonomiska konsekvenser är utredningens samlade bedömning att införandet av en vinstfördelningsordning i och för sig kommer att innebära ökade utgifter för framför allt mobiloperatörerna med därav följande kostnadsökningar för konsumenterna men att konsekvenserna i form av prisökningar, budgeteffekter m.m. ändå blir måttliga.

Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Nya ersättningsregler vid expropriation gäller sedan en relativt kort tid tillbaka, och Vinstfördelningsutredningens betänkande bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Riksdagen bör avvakta ytterligare erfarenheter av hur de nya reglerna tillämpas liksom beredningen av utredningsförslaget innan närmare överväganden görs av frågor som gäller expropriation. Motionsförslagen avstyrks således.

Klyvning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en översyn av bestämmelserna om klyvning.

Motionen

I motion 2013/14:C273 av Jan Ericson (M) föreslås en översyn av bestämmelserna om klyvning i 11 kap. fastighetsbildningslagen.

Enligt motionen har en i del uppmärksammade fall tillämpningen av bestämmelserna medfört märkliga effekter eftersom lantmätaren som princip ger den sökande "förtur" till sitt yrkande om lottläggning där övriga delägare missgynnas. Enligt motionären kan detta inte ha varit lagstiftarens avsikt. Dessutom påpekas att det uppstår höga förrättningskostnader för samtliga delägare när en av dem begär klyvning.

Bakgrund

I 11 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) regleras klyvning. En fastighet som innehas med samäganderätt får på ansökan av en av delägarna genom klyvning delas upp i lotter, vilka kan bilda fastigheter för sig eller ingå i en sammanläggning. Vid klyvning utläggs särskild lott för varje delägare som yrkar det. Gemensam lott utläggs för de delägare som begär detta. För sådana delägare som inte har framställt ett särskilt yrkande utläggs gemensam lott. Om fastigheten inte kan delas upp enligt delägarnas yrkanden, utläggs gemensam lott i den omfattning som krävs med hänsyn till vissa allmänna bestämmelser om fastighetsbildning. Klyvning får ske även i vissa andra fall.

Fastighet med byggnad eller annan anläggning får klyvas endast om delningen kan utföras på sådant sätt att det inte innebär avsevärd olägenhet för delägare att byggnaden eller anläggningen förs till hans eller hennes lott.

Fastighetens enskilda mark och dess andelar i samfälld mark fördelas mellan de olika klyvningslotterna, om inte annat följer av vissa bestämmelser om bildande av samfällighet. Graderingsvärdet för varje lott får inte väsentligt understiga delägarens andel i fastighetens graderingsvärde eller i sådan omfattning överstiga samma andel att avsevärd olägenhet uppkommer för delägare.

Klyvning ska genomföras på det sätt som medför minsta olägenhet utan att oskälig kostnad uppkommer. Bestämmelserna i 5 kap. fastighetsbildningslagen om ersättning mellan sakägare vid fastighetsreglering tillämpas även vid klyvning. Det är skillnaden mellan vad en delägare avstår, dvs. en andel i klyvningsfastighetens marknadsvärde, och vad delägaren erhåller, dvs. marknadsvärdet av den klyvningslott som delägaren tilldelas, som ersätts.

Kostnaderna för klyvning fördelas mellan delägarna enligt huvudregeln efter vad som är skäligt.

Utskottets ställningstagande

Motionen ger inte utskottet anledning att föreslå riksdagen att ta initiativ till en översyn av fastighetsbildningslagens bestämmelser om klyvning. Motionen avstyrks således.

Äganderätten och fastighetsbildning m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om ett utökat skydd för äganderätt till fast egendom.

Motionen

Förslaget i motion 2013/14:C289 av Anette Åkesson (M) gäller en översyn av möjligheten att stärka det rättsliga skyddet för äganderätten till fast egendom. Som ett exempel lämnas förslag till ett tillägg i 3 kap. 1 § första stycket fastighetsbildningslagen med följande lydelse.

Fastighetsbildning får inte heller äga rum om ägaren till fastigheten motsätter sig försäljning utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Utskottets ställningstagande

Expropriationslagens ersättningsregler tillämpas även vid vissa ianspråktaganden av egendom som regleras i andra lagar än expropriationslagen. Hänvisningar till expropriationslagens ersättningsregler finns i bl.a. fastighetsbildningslagen. Ersättningsreglerna har relativt nyligen ändrats och ett utredningsförslag om ytterligare ändringar av dem bereds inom Regeringskansliet (se avsnittet ovan om expropriationsersättning). Både de genomförda och föreslagna ändringarna av ersättningsbestämmelserna innebär ett stärkande av äganderätten. Det saknas anledning att på grundval av motionen överväga andra typer av regelförändringar med detta syfte. Motionen avstyrks.

Betalning av avgift enligt vattentjänstlagen m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om uppskjuten betalning av avgift enligt vattentjänstlagen m.m.

Motionen

Förslaget i motion 2013/14:C304 av Ulrik Nilsson (M) gäller en översyn av en fastighetsägares möjlighet att skjuta upp betalningen av en gemensamt finansierad infrastruktur till dess att fastigheten har haft ett registrerat ägarbyte. I motionen nämns som exempel den infrastruktur som gäller vatten och avlopp. Motionären uppmärksammar de problem en fastighetsägare kan få med betalningen av avgifterna som kan vara mycket höga.

Vattentjänstlagen

Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen) reglerar fastighetsägarnas och andra användares skyldighet att betala avgifter för tjänster som det allmänna, dvs. kommunen, är skyldig att ordna. De närmare grunderna för avgiftsuttaget regleras av kommunen. Lagen reglerar förutom skyldigheten att betala avgifter för allmänna vattentjänster (24–28 §§), även avgifternas storlek och grunderna för hur de beräknas (29–34 §§) och betalning av avgifterna (35–37 §§).

Avgifter enligt vattentjänstlagen ska enligt kommunens bestämmande betalas till kommunen eller huvudmannen. Som huvudregel gäller att avgifterna ska betalas på begäran. På obetalt belopp ska ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) betalas från dagen för en sådan begäran. En anläggningsavgift ska fördelas på årliga betalningar (delbelopp) under en viss tid, längst tio år, om

- avgiften är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft och andra omständigheter
- fastighetsägaren begär att avgiften ska fördelas
- fastighetsägaren ställer godtagbar säkerhet.

Uppdelning av en anläggningsavgift har i praxis inte medgetts vid nybyggnad av fastighet. Detta har främst motiverats med att fastighetsägaren i ett sådant fall vanligen har att räkna med att avgiften, som en del av produktionskostnaden, ska finansieras på samma sätt som denna kostnad (Jörgen Qviström, Vattentjänstlagen, En handbok, 2008).

Ränta enligt 5 § räntelagen ska betalas på den del av avgiften som inte har betalats, från den dag det första delbeloppet förfaller till betalning till dess betalning sker. På delbelopp som har förfallit till betalning ska ränta i stället betalas enligt 6 § räntelagen från delbeloppets förfalldag till dess betalning sker.

När en fastighet byter ägare är den nya ägaren betalningsansvarig för avgifter som förfaller till betalning på tillträdesdagen eller senare. Den tidigare ägaren är dock betalningsansvarig för bruksavgifter som är hänförliga till tiden före den nya ägarens tillträde.

Plangenomförandeutredningen om gatukostnadsersättning

Plangenomförandeutredningen har i sitt betänkande Ett effektivare plangemförande (SOU 2012:91) behandlat frågor om gatukostnadsersättning.

Med de lättnader som utredningen har föreslagit i fråga om betalningsskyldigheten för ägare av bebyggda fastigheter kan enligt utredningen nuvarande bestämmelser om särskild jämkning eller avbetalning av den påförda avgiften ifrågasättas. Enligt gällande regler ska en fastighetsägares betalningsskyldighet jämkas enligt 6 kap. 33 § plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, om kostnaden för kommunens åtgärder är oskä-

ligt hög eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten.

Enligt 6 kap. 36 § PBL har fastighetsägaren dessutom rätt att under vissa omständigheter få betala gatukostnadsersättningen genom avbetalningar. Bestämmelsen motsvarar vad som gäller enligt vattentjänstlagen. I PBL tillkommer dessutom en bestämmelse om att betalningsvillkoren vid avbetalning ska jämkas om de ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren (6 kap. 37 §). Som motiv till denna regel har anförts att ägare till äldre fastigheter skulle komma att utsättas för ersättningskrav med de ändrade gatukostnadsreglerna, vilket bedömdes kunna medföra stora problem för fastighetsägare med små ekonomiska resurser, t.ex. äldre pensionärer (prop. 1980/81:165 s. 37).

Utredningen anser att skälen för jämningsregeln i 6 kap. 33 § PBL är väl tillgodosedda med utredningens förslag i fråga om betalningsskyldigheten för ägare av bebyggda fastigheter. Den regeln avser en möjlighet att jämka kostnaden med avseende på fastighetens ekonomiska bärformåga, vilket är en fråga som utredningen har beaktat med sitt förslag att betalningsskyldigheten för ägare av bebyggda, och i vissa fall obebyggda, fastigheter för huvudsakligen bostadsändamål inte inträder förrän nya byggrätter utnyttjas. Däremot anser utredningen att det finns anledning att bibehålla möjligheten att – på fastighetsägarens begäran – fördela avgiften på avbetalningar i upp till tio år. Detsamma gäller jämningsregeln enligt nuvarande 6 kap. 37 § PBL som avser fastighetsägarens personliga betalningsförmåga. När betalningsskyldigheten väl har inträtt ska enligt gällande rätt betalningen ske när kommunen begär det, och på obetalt belopp ska dröjsmålsränta betalas enligt räntelagen från förfallodagen. Dessa regler överensstämmer med vad som gäller enligt vattentjänstlagen och föreslås gälla även i fortsättningen. På belopp som förfaller successivt enligt en avbetalningsplan bör avkastningsränta beräknas enligt räntelagen från den ursprungliga förfallodagen tills betalning enligt planen ska ske.

I 6 kap. 38 § PBL finns regler om betalningsansvar för ny ägare. Motsvarande regler bör enligt utredningen finnas även i fortsättningen.

Utredningsbetänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottet bör riksdagen avvakta den beredning som pågår inom Regeringskansliet om hur gatukostnadsreglerna bör vara utformade innan riksdagen i sak tar ställning till den bredare frågeställning som har väckts genom motionen. Motionen avstyrks.

Förköpslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att införa en förköpslag.
Jämför reservation 3 (S, MP, V).

Motionen

I motion 2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) uppmärksammas att kommunerna har ett lagstadgat ansvar för bostadsförsörjningen och att de då också måste ha verktyg för att uppfylla målet. I motionen föreslås, så som motionen får förstås, att regeringen ska låta utreda om ett av de verktygen kan vara en förköpslag. Motionärerna anför att ett sådant verktyg, som ger kommunerna möjlighet att förköpa mark, kan förbättra en långsiktig samhällsplanering och möjligheten till bostadsplanering.

Upphävandet av förköpslagen

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

Förköpsrättens omfattning enligt den upphävda lagen

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

1. fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävdes för tätbebyggelse eller en därmed sammanhängande anordning
2. fast egendom som behövde rustas upp eller som behövde byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknöt till den
3. fast egendom som behövdes för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller en anläggning för idrott eller friluftsliv
4. fast egendom med en byggnad som borde bevaras därför att den var värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt

5. fast egendom som var bebyggd med ett hus som behövde användas som bostad för permanent bruk och som var belägen inom ett område där det rådde en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder.

Det permanentbostadsändamål som berättigade till förköp (punkt 5 ovan) gällde enbart i 17 kommuner. Regeringen hade preciserat inom vilka delar av dessa kommuner som förköpsrätten gällde.

Förköpsrätten gällde även vid försäljning av tomträtt i sådan egendom som angavs i lagen.

Det fanns olika begränsningar i fråga om kommunens rätt till förköp. Vissa fastigheter och överlåtelse var helt undantagna från kommunens förköpsrätt. Så var fallet om

1. försäljningen endast avsåg en fastighet som hade en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och var bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset var inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer

2. försäljningen endast avsåg en ägarlägenhetsfastighet

3. staten var säljare

4. staten eller ett landsting var köpare

5. köparen var säljarens make och inte heller om köparen eller, när makar förvärvade gemensamt, någon av dem var säljarens avkomling

6. försäljningen skedde på exekutiv auktion

7. försäljningen avsåg endast en andel av en fastighet samt köparen redan ägde en andel i fastigheten och denna andel förvärvats på något annat sätt än genom gåva.

Begränsningen av kommunens förköpsrätt som avsåg vissa till ytan mindre fastigheter (den nyss angivna punkten 1) gällde inte sådan fast egendom som var belägen inom de ovan berörda av regeringen särskilt preciserade delarna av vissa kommuner där det var möjligt att förköpa för permanentbostadsändamål.

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

Förköpsrätten innebar att kommunen fick förvärva den egendom som köpet avsåg från säljaren på de villkor som hade avtalats mellan säljaren och köparen.

Förfarandet enligt den upphävda lagen

Förfarandet vid utövande av förköpsrätten innehöll i huvudsak följande moment.

Om en ansökan om lagfart inte kunde bifallas på grund av att frågan om förköp inte var avgjord skulle inskrivningsmyndigheten inom två veckor från den inskrivningsdag då ansökan gjordes underrätta kommunen om ansökan.

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

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

Ett förköp var fullbordat när kommunens beslut om förköp hade vunnit laga kraft och tillstånd till förköpet hade getts eller förköpet inte hade bestridits inom den föreskrivna tiden.

Kommunens beslut att utöva förköp kunde överklagas enligt bestämmelserna i kommunallagen (1991:990). Inskrivningsmyndighetens beslut att anteckna kommunens beslut att utöva förköp kunde överklagas i den ordning som gäller vid de allmänna domstolarna. Regeringens beslut att meddela tillstånd till förköp kunde bli föremål för prövning av Regeringsrätten, som numera benämns Högsta förvaltningsdomstolen (lagen [2006:304] om rättsprövning av vissa regeringsbeslut).

Utskottets ställningstagande

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

Pantsättning av byggnader på annans mark

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om ett system för pantsättning av byggnader på annans mark. Utskottet hänvisar till tidigare överväganden.

Motionen

I motion 2013/14:C407 av Anita Brodén (FP) föreslås att det införs ett system för pantsättning av byggnader på annans mark. Motionären påpekar att det ofta är fråga om fritidshus som kan vara mycket värdefulla och att det pågår en successiv övergång till att använda dem som permanentbostäder med därtill hörande dyrbara om- och tillbyggnader. Enligt motionären måste frågan utredas på nytt med hänsyn till den långa tid som har gått sedan de tidigare utredningsinsatserna.

Inteckning och pantsättning

Reglerna i jordabalken om inteckning och därtill knuten pantsättning gäller endast för fastigheter och tomträtter. Innehavare av s.k. byggnader på ofri grund, dvs. byggnader som är belägna på mark som byggnadens ägare varken äger eller innehar med tomträtt, saknar därför möjligheter att inteckna och pantsätta egendomen. Kreditvärdet av byggnaden kan därför i praktiken utnyttjas endast genom en s.k. säkerhetsöverlåtelse eller i de fall byggnaden används för näringsverksamhet genom upplåtande av företagshypotek. Säkerhetsöverlåtelse är en i lagstiftningen inte reglerad form av panträtt som innebär att ägaren av byggnaden utan tradition överlåter egendomen till en borgenär till säkerhet för en betalningsskyldighet. En säkerhetsöverlåtelse är godtagen av rättsordningen (se NJA 1952 s. 407). Den anses ofta föra med sig vissa problem och det har därför sedan länge framförts önskemål om andra former för pantsättning av byggnader på annans mark.

Byggnadspantutredningen

Byggnadspantutredningen föreslog i sitt betänkande Panträtt i registrerad nyttjanderätt (SOU 1984:22) ett system för pantsättning av byggnader på annans mark där pantobjektet skulle bestå av nyttjanderätten till marken och att byggnaden skulle räknas som tillbehör till nyttjanderätten.

Parentetiskt kan nämnas att utredningen kunde konstatera att det fanns ca 137 000 taxerade byggnader på annans mark. Flertalet av dessa (115 000) utgjordes av fritidshus, medan ett mindre antal utgjordes av perma-

nenthus (10 490) respektive industrienheter (7 130). Dessutom fanns ett okänt antal icke taxerade byggnader på annans mark (värdegränsen för taxering låg vid den tiden vid 10 000 kronor).

Proposition 1997/98:98 Vissa stiftelserättsliga frågor m.m.

I proposition 1997/98:98 Vissa stiftelserättsliga frågor m.m. gjorde regeringen bedömningen att det inte borde inrättas något system för pantsättning av nyttjanderätt. Regeringen anförde bl.a. följande.

Byggnadspantutredningens förslag framstår från rättslig synpunkt som väl genomtänkt men torde ändå, på grund av sin komplicerade karaktär, vara ägnat att leda till tillämpningsproblem. Förslaget synes också innebära en risk för en ökad privat jorddelning, dvs. mark kommer i större utsträckning att bli föremål för privata delningar utan att lämpligheten av dessa prövas vid en lantmäteriförrättning. På sikt kan detta leda till markpolitiska olägenheter. Mot dessa olägenheter måste vägas de positiva effekter som förslaget skulle kunna få. Att förslaget skulle ha sådana effekter torde stå helt klart. Det kan emellertid ifrågasättas om fördelarna kommer att bli särskilt påtagliga. Väl torde den föreslagna säkerhetsformen, panträtt i registrerad nyttjanderätt, innebära en viss förbättring i förhållande till säkerhetsöverlåtelse. Ett genomförande av utredningens förslag torde därigenom vara ägnat att leda till bättre kreditvillkor för byggnadernas ägare än de kreditvillkor som kreditinstitutet annars skulle erbjuda. Det står emellertid klart att en panträtt i registrerad nyttjanderätt under alla förhållanden inte kommer att få samma säkerhetsmässiga valör som panträtt i fast egendom eller tomträtt. Det sammanhänger bl.a. med att den registrerade nyttjanderätten inte kommer att vara förenad med samma besittningsskydd till marken som äganderätt eller tomträtt. Det finns därför knappast anledning anta att byggnadernas ägare normalt skulle kunna minska sina lånekostnader i någon mera betydande mån genom att upplåta panträtt i registrerad nyttjanderätt.

I sammanhanget bör också de avgifter som måste tas ut för registreringsförfarandet beaktas. Kostnaderna för att lägga upp och föra ett fullt utbyggt nyttjanderättsregister bör nämligen, enligt de principer som i dag gäller för finansieringen av inskrivningsväsendet, bäras av dem som utnyttjar registret, dvs. nyttjanderättshavarna. Den tveksamhet man således kan ha i fråga om de vinster som systemet kan ha för byggnadernas ägare medför att det också är svårt att bedöma i vilken utsträckning systemet kommer att utnyttjas. Det går därför inte att vara säker på om statens initialkostnader för ett nytt system över huvud taget kommer att kunna finansieras. Vid en samlad bedömning har regeringen därför kommit till slutsatsen att Byggnadspantutredningens förslag inte bör genomföras.

Regeringen övervägde om det fanns alternativa lösningar men anförde att varje säkerhetsform som avser byggnad på ofri grund ger upphov till komplicerade sakrättsliga frågor, bl.a. avseende företrädet mellan olika rättshavare i fastigheten respektive byggnaden. Sådana frågor torde enligt regeringen inte kunna lösas på annat sätt än genom det slag av registreringssystem som Byggnadspantutredningen föreslog.

Riksdagens tillkännagivande

Frågan om pantsättning av byggnader på ofri grund togs upp av lagutskottet. Riksdagen gav på förslag av utskottet för regeringen som sin mening till känna att regeringen på nytt borde undersöka om det fortfarande fanns behov av en ny kreditsäkerhetsform för byggnader på annans mark samt att, om sådant behov förelåg, på nytt överväga lagstiftningsfrågan (bet. 1997/98:LU22, rskr.1997/98:122).

Rapporten Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark

Med anledning av tillkännagivandet utarbetades rapporten Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark (Ds 2001:21). I denna konstaterades att det finns ett betydande antal byggnader på annans mark och att den alldeles övervägande delen utgörs av bostadshus för fritidsändamål. Vidare konstaterades att användningen av säkerhetsöverlåtelse såsom kreditsäkerhetsform är sällsynt. Det kan nämnas att enligt uppgifter till utredaren från Lantbrukarnas Riksförbund det då fanns ca 100 000 bostadsarrenden på mark tillhörande dess medlemmar.

I rapporten konstaterades att det finns ett beaktansvärt behov av en ny kreditsäkerhetsform för byggnader på annans mark. Enligt rapporten var det tveksamt om nyttjanderättshavarna är beredda att betala den kostnad som ett register av den typ Byggnadspantutredningen föreslagit för med sig i fråga om uppläggning, registrering och drift. Kontakterna med företrädare för nyttjanderättshavarna och kreditgivarna gav vid handen att frågan om storleken på avgifterna för ett pantregister är central. I rapporten skisserades alternativa lösningar samtidigt som det påpekades ett behov av att särskilt utreda dessa. I rapporten konstaterades att såväl bostadsrätterna som byggnaderna på annans mark är lös egendom och bör behandlas på ett likartat sätt när det gäller kreditsäkerhetssystem.

Proposition 2002/03:57 Effektivare pantbrevshantering m.m.

I proposition 2002/03:57 Effektivare pantbrevshantering m.m. anförde regeringen sammanfattningsvis att den kunde konstatera att behovet av en ny kreditsäkerhetsform framstår som förhållandevis begränsat. Eftersom vinsterna med ett nytt system framstod som osäkra var det också mycket tveksamt om ett nytt system, som bör bygga på ett registreringsförfarande, skulle kunna finansieras av dem som skulle nyttja systemet. Till detta kom att ett nytt system med nödvändighet skulle bli mycket komplicerat och därmed svårt att tillämpa. Regeringen ansåg mot denna bakgrund att det inte borde införas ett system för pantsättning av byggnader på annans mark.

Regeringen anförde närmare bl.a. följande.

Av utredarens kartläggning framgår att det finns ett stort – om än minskande – antal byggnader på annans mark och att åtskilliga av dem är mycket värdefulla. För att de skall kunna omsättas på ett väl funge-

rande sätt, men också för att de skall kunna hållas i ett funktionellt skick, är det angeläget att det finns goda förutsättningar att utnyttja kreditvärdet i dem.

— — —

Det finns [...] möjlighet att utnyttja kreditvärdet i byggnader på annans mark genom säkerhetsöverlåtelse eller upplåtande av företagshypotek och även viss möjlighet att beviljas kredit utan någon säkerhet. I promemorian har den slutsatsen dragits att det ändå finns behov av en ny kreditsäkerhetsform. Vid bedömningen av om det bör inledas ett lagstiftningsarbete som är inriktat på en ny kreditsäkerhetsform, bör emellertid beaktas vilka förutsättningar som finns att skapa en ny ändamålsenlig säkerhetsform.

Som tidigare nämnts arrenderas i allmänhet marken som byggnaderna är belägen på. Kreditvärdet i en säkerhetsöverlåten byggnad är nära sammankopplat med de villkor som gäller för arrendet och möjligheten att överlåta arrenderätten till en ny ägare av byggnaden. Kreditgivaren har alltså ett intresse av att arrendeförhållandet inte upphör, eftersom värdet i byggnaden då kommer att minska eller helt elimineras. Kreditgivaren har också ett intresse av att det är möjligt att föra över arrenderätten till en ny ägare av byggnaden, om kreditgivaren måste ta i anspråk värdet i byggnaden genom en överlåtelse. Vid en säkerhetsöverlåtelse brukar därför även arrenderätten överlåtas till kreditgivaren samt fastighetsägaren medge i en s.k. fastighetsägareförklaring att en ny arrendator under vissa villkor kan få förvärva arrenderätten.

För att en ny säkerhetsform skall ha en lika bra säkerhetsmässig valör som en säkerhetsöverlåtelse, måste den alltså tillgodose kreditgivarens intresse av att arrendeförhållandet inte kan upphöra utan vidare och att arrenderätten kan föras över till en ny ägare av byggnaden. Förutsättningarna för att skapa en säkerhetsform som ger ett bättre säkerhetsmässigt värde än säkerhetsöverlåten är mot denna bakgrund mycket begränsade. Bl.a. torde förutsättas – som Byggnadspantutredningen föreslog – att det införs ett registreringsförfarande och görs genomgripande ändringar i arrendelagstiftningen. Och det torde under alla förhållanden inte vara möjligt att skapa ett system som ger samma säkerhetsmässiga valör som panträtt i fast egendom eller tomträtt. Byggnadernas ägare torde därmed inte kunna minska sina lånekostnader i någon mera betydande mån.

Vid [...] samrådsmötet i Justitiedepartementet har Byggnadspantutredningens förslag på nytt diskuterats. Inte någon av deltagarna ansåg att detta förslag bör genomföras. I promemorian Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark har översiktligt redovisats några alternativ som bygger på att enbart byggnaderna skall registreras och att kreditgivaren, byggnadens ägare och fastighetsägaren på samma sätt som i dag skall reglera de frågor som gäller arrendet. Dessa alternativ har mött invändningar från flera myndigheter och kreditinstitut, som har ansett att även nyttjanderätten måste omfattas för att ett nytt system skall bli verkkningsfullt. De alternativ som i övrigt är tänkbara har stora likheter med Byggnadspantutredningens förslag eller torde inte vara förenade med några fördelar jämfört med säkerhetsöverlåten.

Lagutskottet delade regeringens bedömning att det inte bör införas ett system för pantsättning av byggnader på annans mark och föreslog avslag på två motioner som stod mot regeringens bedömning (bet. 2002/03:LU15). Riksdagen följde utskottet.

Utskottets ställningstagande

Frågan om ett system för pantsättning av byggnader på annans mark har under åren utretts och bedömts av regeringen i ett par omgångar. Slutsatsen har blivit densamma, att ett sådant system inte bör införas. Med hänvisning till dessa överväganden avstyrker utskottet motionsförslaget.

Skymmande vegetation

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om skymmande vegetation.

Jämför reservation 4 (MP, SD) och särskilt yttrande 1 (S, V).

Motionerna

Motion 2013/14:C276 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda S) gäller en översyn av reglerna om skymmande vegetation. Översynen ska omfatta frågor om hur buskar, häckar och träd ska få tillåtas växa, främst i planerade bostadsområden. Som utgångspunkt för översynen nämns att det finns många som har stora problem med växande vegetation som omöjliggör utsikt och solinsläpp och att de efterlyser regler som hjälper dem att få till stånd en förändring.

I motion 2013/14:C220 av Jan Lindholm (MP) förespråkas en genomgång och modernisering av den otydliga och på annat sätt bristfälliga regleringen av frågan om skymmande vegetation. Bland annat anföras att bristerna i lagstiftningen ger låg förutsägbarhet. I motionen uppmärksammas att förebilder till en ny lagstiftning kan finnas att hämta i andra länder.

Bakgrund

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

Av plan- och bygglagen (2010:900), förkortad PBL, framgår det att tomter ska skötas så att risken för olycksfall begränsas och betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer (8 kap. 15 §). Vid tillkomsten av motsvarande bestämmelse i den gamla plan- och bygglagen (3 kap. 17 §) uttalades bl.a. att vegetationen inte får tillåtas att växa så högt att den i oacceptabel grad skuggar grannens tomt (prop. 1985/86:1 s. 523 f.). I 11 kap. 19 § nya PBL ges byggnadsnämnden möjlighet att ingripa vid vissa försummelser från en fastighetsägares sida. Bland annat

kan nämnden, om fastighetsägaren låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av denna lag, förelägga honom eller henne att inom viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande). För att ett ingripande enligt 11 kap. 19 § (10 kap. 15 § gamla) PBL ska kunna göras med stöd av 8 kap. 15 § PBL krävs som framgått att olägenheterna är att anse som betydande. Som belysning av tillämpningen av bestämmelserna kan nämnas att Regeringsrätten har bedömt att 17 stycken björkar, varav några 13–15 meter höga, har inneburit olägenheter för en grannfastighets ägare genom att begränsa sikten mot havet och orsaka skugga. Olägenheterna bedömdes dock inte som betydande. Förutsättningar för ingripande saknades därför (RÅ 1993 not. 521).

I en detaljplan får det meddelas bestämmelser om vegetation (4 kap. 10 § PBL). Områdesbestämmelser får antas för begränsade områden som inte omfattas av en detaljplan och vegetation får regleras också med sådana bestämmelser (4 kap. 41 § och 42 § första stycket 5 a PBL). Som instrument ger PBL kommunen möjlighet att i en detaljplan och i områdesbestämmelser besluta att det krävs marklov för skogsplantering liksom för trädfällning (se närmare 9 kap. 12 och 13 §§). Förbud mot skogsplanteringar kan införas i en plan med hänsyn till t.ex. trafiksäkerheten eller för att trygga solinfall mot en lekplats eller energiproducerande anläggning. Genom marklovsplikten kan enstaka träd eller en allé skyddas. I den juridiska litteraturen har det påpekats att marklovsplikt för skogsplantering ”givetvis” inte innebär att kommunen kan reglera planteringen av fruktträd på villatomter och liknande åtgärder (Lars Uno Didón m.fl., Plan- och bygglagen [2010:900], 2011, 9:12).

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

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

liga skäl föranleder det. Innan rätten att hugga bort eller kvista träd, buskar eller annan växtlighet begagnas ska fastighetens ägare eller innehavare varje gång underrättas om åtgärden (51 § anläggningslagen).

Mark- och miljööverdomstolens dom 2012-10-30 (MÖD 2012:57)

Mark- och miljööverdomstolens dom den 30 oktober 2012 (mål P 4796-12; MÖD 2012:57) gäller ett föreläggande att åtgärda tujor på en fastighet. Skuggning från en tujahäck har inte bedömts utgöra en betydande olägenhet för grannfastigheten i den mening som avses i 3 kap. 17 § plan- och bygglagen (1987:10). Vid bedömningen har man beaktat att skuggningen endast omfattat några timmar per dag och att fastigheten var belägen i ett lummigt område där viss skuggning får tålas.

Domstolen anförde:

Vad Mark- och miljööverdomstolen har att ta ställning till i förevarande fall är huruvida skuggningen från de tujor som finns på S.E:s fastighet, X 45, utgör en betydande olägenhet för grannfastigheten, X 44, och om det därmed funnits förutsättningar för nämnden att meddela föreläggande enligt 10 kap. ÄPBL.

I förarbetena till bestämmelsen i 3 kap. 17 § första stycket ÄPBL anges att vegetationen inte får tillåtas växa så högt att den i oacceptabel grad skuggar grannens tomt (prop. 1985/86:1 s. 523 och 524). I förarbetena till 3 kap. 2 § ÄPBL - som innehåller motsvarande bestämmelse för byggnads placering och utformning - sägs bl.a. att det vid bedömningen av vad som i det enskilda fallet är att betrakta som en betydande olägenhet för omgivningen även måste beaktas områdets karaktär och förhållandena på orten. Toleransnivån kan alltså variera mellan olika platser (prop. 1985/86:1 s. 484).

Prövningen av om skuggning från en tujahäck eller annan vegetation kan anses utgöra en betydande olägenhet måste ske utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. Av betydelse för prövningen är bl.a. i vilken omfattning skuggning sker och hur det aktuella området ser ut i övrigt. I den förhållandevis sparsamma praxis som finns på området har domstolarna varit restriktiva med att bedöma skuggning från olika typer av vegetation som en betydande olägenhet (se bl.a. RÅ 1993 not. 521).

Mark- och miljööverdomstolen har vid syn kunnat konstatera att X 44 ligger i ett lummigt område och gränsar mot ett skogsparti i söder och väster. Fastigheten är förhållandevis liten och möjligheterna att ha uteplatsen på annat ställe är begränsad. Det kan vidare konstateras att några av tujorna, i förhållande till uteplatsen, är placerade bakom bostadshuset på X 44. Dessa kan inte anses bidra nämnvärt till skuggningen på uteplatsen. Den skuggning som de övriga tujorna medför når inte uteplatsen förrän tidigast omkring kl. 16.30 på eftermiddagen. Med hänsyn till att skuggningen från tujorna endast omfattar några timmar per dag och med beaktande av att det även i övrigt är ett lummigt område där viss skuggning får tålas, finner Mark- och miljööverdomstolen vid en samlad bedömning att tujorna inte i oacceptabel grad skuggar grannfastigheten X 44. Även om skuggningen från tujorna innebär en viss olägenhet för ägarna till X 44, kan vad som framkommit i målet inte anses utvisa att olägenheten är betydande i den mening som avses i 3 kap. 17 § första stycket ÄPBL. Mark- och miljööverdomsto-

len finner därför, i likhet med mark- och miljödomstolen, att det inte funnits förutsättningar att besluta om föreläggande rörande tujorna. Överklagandet ska därför avslås.

Mark- och miljööverdomstolen tillät med stöd av 5 kap. 5 § lagen (2010:921) om mark- och miljödomstolar att domen fick överklagas. Den 25 april 2013 meddelade Högsta domstolen att den inte meddelade prövningstillstånd.

Förslag till regeringen

Villaägarnas riksförbund har i en skrivelse till regeringen framfört att förbundet har fått synpunkter från sina medlemmar om att det vore önskvärt med en tydligare lagstiftning av vad som gäller rörande träd och häckar på fastigheter. Förbundet påpekar bl.a. att den otydliga lagstiftningen ibland leder till missämja och att det är märkligt att byggnation på fastigheter är starkt reglerat medan växtlighet på fastigheter nästan helt saknar reglering, eftersom tät växtlighet kan ge upphov till liknande barriär- och skuggeffekter som byggnader. I sin skrivelse föreslår förbundet att regeringen tillsätter en utredning (Ju2014/841/L1). Skrivelsen bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser att riksdagen bör avvakta regeringens ställningstagande till Villaägarnas riksförbunds förslag om att en utredning ska tillsättas. Riksdagen bör alltså inte nu överväga frågan om en sådan översyn som föreslås i motionerna bör genomföras. Motionerna avstyrks med hänvisning till detta.

Jordförvärvslagstiftningen

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om förändringar i jordförvärvslagstiftningen.

Motionerna

Tre motioner gäller förändringar i jordförvärvslagen. I motion 2013/14: C265 av Bengt-Anders Johansson (M) förespråkas en översyn och modernisering av lagen med särskild inriktning på att möjligheten att ge juridiska personer rätt att äga jordbruksfastigheter. Motionären pekar på de omfattande förändringar som har skett sedan lagen kom till och senast reformerades. Ett av syftena med förslaget är att minska floran av s.k. underbolag som för att driva jordbruket arrenderar mark och byggnader av den fysiska person som är fastighetsägare.

I motion 2013/14:C341 av Anita Brodén (FP) föreslås en översyn med syfte att öka möjligheterna för jordbruksföretagare att välja bolagsform. Också i denna motion uppmärksammas underbolagen som arrenderar jordbruksfastigheter. Dessutom påpekas behovet av lösningar när det gäller de stora kraven på kapital vid investeringar och möjligheterna till generations- och andra ägarskiftet.

Olle Larsson (SD) anför i motion 2013/14:C210 att skogs- och jordbruksfastigheter köps upp av företag och av privatpersoner som inte avser att bebo dem. Bruks- och boplikt föreslås därför gälla för ägande av fastigheter över 50 hektar med syfte att det ska vara möjligt att hålla landsbygden levande.

Lagregleringen

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

Den nuvarande jordförvärvslagen, som antogs 1979, byggde till en början till stor del på den s.k. rationaliseringsaspekten. Lagstiftningen avsåg att främja ett aktivt och funktionellt brukande av jordbruks- och skogsmark genom storleksrationalisering och arronderingsförbättringar. Syftet med lagstiftningen var att bygga upp och vidmakthålla rationella familjeföretag som kunde ge heltidssysselsättning åt ägaren och dennes familj. Lagstiftningen avsåg även att begränsa juridiska personers förvärvsrätt och i glesbygden ta till vara sysselsättningsmöjligheterna inom jord- och skogsbruk.

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

ning. Den rationaliseringspolitik som har 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 har 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 har 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 har vidtagits. De särskilda bestämmelserna om juridiska personers förvärv kritiserades då de ansågs vara svåra att tolka och tillämpa men även för att de var alltför oflexibla när det gällde omstruktureringar inom bolagssektorn.

Den senaste reformen

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

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

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

Regleringen i 6 § jordförvärvslagen avseende kompensationsmark innebär att en juridisk person får lämnas förvärvstillstånd om förvärvaren avstår lantbruksegendom som i fråga om produktionsförmåga ungefär motsvarar den egendom som avses med förvärvet och avståendet sker till en

fysisk person eller till staten för naturvårdsändamål. Motsvarande gäller om förvärvaren kan antas komma att göra eller under de fem närmast föregående åren har gjort sådana avståenden.

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

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

Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare tagit ställning till motionsförslag som har gällt jordförvärvslagen, bl.a. vad avser ändring av de bestämmelser som inskränker juridiska personers förvärvsmöjligheter så att valet av företagsform för jord- och skogsbruksföretag inte begränsas. Enligt utskottets mening har det varit för tidigt att överväga ändringar i denna lagstiftning. I stället borde enligt utskottet ytterligare erfarenheter av den senaste lagreformen avvaktas. Det senaste ställningstagandet gjordes vid riksmötet 2012/13 med hänvisning till ett ställningstagande 2011/12 (bet. CU7 respektive CU9).

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

Andelstal i vägsamfälligheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om en ändrad ordning för att ändra andelstal i en vägsamfällighet.

Motionerna

I motion 2013/14:C255 av Anders Åkesson och Solveig Zander (båda C) lämnas förslag om införande av en rätt för en samfällighetsförening som avser väg att själv få besluta om ändring av andelstal i en gemensamhetsanläggning som den förvaltar. Ordningen ska innehålla rättssäkerhetsgarantier för den enskilde genom t.ex. en möjlighet att överklaga. Motionärerna påpekar att endast en mindre del av samfällighetsföreningarna fått ändrade andelstal genom omprövningsförrättning enligt 35 § anläggningslagen och att många samfälligheter på grund av den byråkrati och de kostnader som är förknippade med en omprövningsförrättning i stället väljer att ändra andelstalen genom egna beslut. Motionärerna tar upp följderna av ett sådant förfarings sätt när det gäller bl.a. samfälligheternas möjligheter att grunda uttaxeringen på andelstal som inte ändrats genom omprövningsförrättning. Motionärerna uppmärksammar den finska modellen där föreningarna själva ska besluta, registrera och ompröva andelstalen vart fjärde år.

Också motion 2013/14:C392 av Per Åsling (C) gäller införande av ett förenklat förfarande vid ändring av andelstal i vägsamfällighetsföreningar liknande det i Finland. Detta innebär att det är föreningarna själva som får besluta andelstal och ska ompröva dem när behov uppstår, dock minst vart fjärde år. Motionären påpekar bl.a. att dagens ordning för ändrade andelstal anses vara alltför kostsam och att föreningarna i stället väljer att ändra andelstalen genom egna beslut.

Bakgrund

I fråga om inrättande och förvaltning av enskilda vägar gällde fram till den 1 januari 1998 bestämmelser också i lagen (1939:608) om enskilda vägar, som då upphävdes. Efter upphävandet gäller enbart anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. I samband med upphävandet omarbetades anläggningslagen i vissa avseenden (prop. 1996/97:92). Redan innan upphävandet tillämpades inte lagen om enskilda vägar när det gällde förrättningar avseende vissa typer av vägar utan den hade ersatts av anläggningslagen och samfällighetslagen. Huvudregeln enligt anläggningslagen är att en anpassning av en anläggning till ändrade förhållanden kräver en ny förrättning. I fråga om omprövning innehåller 35 § anläggningslagen bl.a. följande.

Inträder, sedan en fråga som behandlats vid förrättning enligt lagen, ändrade förhållanden som väsentligt inverkar på frågan, kan denna prövas vid en ny förrättning. Även utan att sådana förhållanden har inträtt får en ny förrättning äga rum om det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har utgått eller om i annat fall ett klart behov av omprövning har framkommit.

Vid den nya förrättningen får det inte beslutas om en sådan ändring i fråga om en fastighets andelstal att avsevärd olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Om den nya förrättningen gäller en fråga av enklare beskaffenhet om ändring av en fastighets andelstal, och samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen de delägare vars andelstal inte föreslås ändrat.

Olägenhet för enskild kan gälla en panthavares rättigheter.

Regeringen konstaterade i propositionen om upphävande av lagen om enskilda vägar följande.

Enligt 35 § AL kan omprövning ske endast om de ändrade förhållandena väsentligt inverkar på anläggningsfrågan eller om vid den ursprungliga förrättningen bestämts att frågan får omprövas efter en viss tid eller om det i annat fall framkommit ett klart behov av omprövning. Vid omprövning får inte beslutas om sådan ändring i delägarkretsen att väsentlig olägenhet uppkommer från allmän eller enskild synpunkt.

Den automatik med vilken ändrade förhållanden i vissa fall beaktas enligt 3 kap. EVL är till stor del en funktion av hur verksamhetsområde och andelstal bestämts enligt den lagen. De regler i AL som är avsedda att klara av förändringsbehov är i praktiken inte tillräckliga. Många av de anpassningar som skulle behöva göras till följd av ändrade förhållanden kommer inte till stånd. Förrättningskostnaderna utgör sannolikt det största hindret mot i och för sig befogade omprövningar. Resultatet kan bli att det med tiden uppkommer orättvisa mellan fastighetsägarna eller att man tillgriper olika former av privata lösningar som avviker från förrättningsbesluten. Det bör därför övervägas om det inte skulle kunna gå att möta ändrade förhållanden på ett enklare sätt än vad som för närvarande är fallet enligt AL.

I anläggningslagen infördes en särskild bestämmelse om att lantmäterimyndigheten i ett anläggningsbeslut kan bestämma att styrelsen för en samfällighetsförening får besluta om ändringar av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändras stadigvarande. Om den fattar ett sådant beslut ska styrelsen genast underrätta den berörda fastighetsägaren. Styrelsen ska vidare snarast möjligt anmäla beslutet för införing i fastighetsregistrets allmänna del. Beslutet får tillämpas först sedan en sådan införing har skett. Styrelsens beslut om ändring av andelstal får inte överklagas. Den som är missnöjd med beslutet får väcka talan mot föreningen enligt vad som sägs i 46 § lagen om förvaltning av samfälligheter angående rättelse av uttaxering (24 a § anläggningslagen).

Även andra bestämmelser som skulle göra en omprövningsförrättning onödig infördes. I lagen angavs att en ägare av en fastighet som deltar i en gemensamhetsanläggning som avser väg och som tillfälligt använder anläggningen i väsentligt större omfattning än som får anses svara mot fastighetens andelstal för driftkostnaderna, ska betala skälig ersättning till samfälligheten för uppkomna merkostnader i anledning av den ökade användningen (48 a § anläggningslagen). Vidare gavs lantmäterimyndigheten befogenhet att i samband med fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet ska anslutas till befintlig gemensamhetsanläggning. Lantmäterimyndigheten ska då också bestämma andelstal för fastigheten (42 a § anläggningslagen).

Dessutom gäller att en överenskommelse om att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som beslut vid ny förrättning, om den godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot anläggningslagen (43 § anläggningslagen). En överenskommelse torde som regel träffas mellan ägaren av den berörda fastigheten och samfällighetsföreningen. Om anläggningen inte förvaltas av en sådan förening måste samtliga delägare i samfälligheten ingå i överenskommelsen. Det påpekas i förarbetena att ett godkännande inte får ske om det råder den minsta tveksamhet om överenskommelsen är förenlig med lagen (prop. 1973:160 s. 263 f.).

Pågående arbete

Inom Regeringskansliet övervägs frågan om en översyn av anläggningslagens bestämmelser grundat på Lantmäteriverkets rapport Översyn av anläggningslagen (LMV-rapport 2002:9) och senare gjorda kompletteringar av denna.

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser att resultatet av de överväganden som nu görs i Regeringskansliet om en översyn av anläggningslagen bör avvaktas innan riksdagen tar ställning i sak till den fråga som väckts i motionerna. Motionerna avstyrks.

Fideikommiss

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om avskaffandet av fideikommiss.

Jämför särskilt yttrande 2 (S).

Motionen

Helén Pettersson i Umeå och Sara Karlsson (båda S) föreslår i motion 2013/14:C463 ett avskaffande av fideikommiss utan undantag.

Bakgrund

Fideikommiss är ett testamentariskt förordnande – som även kan ha gjorts i ett gåvobrev – för obegränsad tid till förmån för medlemmar av en eller flera släkter. Egendomen bildar en särskild förmögenhetsmassa som inte får överlätas, pantsättas eller tas i anspråk för betalning av skulder. Vanli-

gen har det förordnats att egendomen ska övergå till en avliden innehavares närmaste manliga släkting med förstfödsrätt. Det torde finnas en enda kvinnlig fideikommissarie. Rätten att instifta nya fideikommiss är sedan länge upphävd.

De fideikommiss som fortfarande existerar ska avvecklas enligt vad som sägs i lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss. Enlig huvudregeln ska fideikommiss upphöra när den som vid lagens ikraftträdande – den 1 januari 1964 – var innehavare av fideikommisset avlider. De fideikommiss som återstår kan uppskattas till knappt 30 (drygt hälften med fast egendom) varav 2 är under avveckling i den meningen att fideikommissarien är avliden. Ett fideikommissbo får inte skiftas förrän Fideikommissnämnden har lämnat sitt tillstånd. På nämnden ligger att bl.a. utreda frågor om bevarande av egendom av allmänt intresse och särskilt kulturhistoriskt värde.

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

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

Utskottets ställningstagande

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

Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet tidigare anfört i frågan (se t.ex. 2011/12:CU9).

Friköp av historiska arrenden

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om friköp av historiska arrenden.

Motionerna

I motion 2013/14:C396 av Christer Adelsbo m.fl. (S) föreslås att det ska införas en laglig rätt till friköp av historiska arrenden. Också i motion 2013/14:C257 av Bo Bernhardsson (S) lämnas förslag om att en friköpslag ska genomföras.

Bakgrund

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

Tidigare ställningstaganden

I proposition 2007/08:54 Den nya inskrivningsmyndigheten, m.m. redovisade regeringen sin uppfattning om att någon rätt till friköp vid historiska arrenden inte bör införas. Regeringen anförde bl.a. följande.

Vid bedömningen av om det bör införas en friköpsrätt måste även beaktas hur en sådan rätt förhåller sig till regeringsformens bestämmelser om egendomsskydd (se 2 kap. 18 § regeringsformen). För att ett förslag om friköpsrätt ska kunna läggas till grund för lagstiftning krävs

också att förslaget är förenligt med den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (se 2 kap. 23 § regeringsformen).

Enligt 2 kap. 18 § regeringsformen gäller att varje medborgares egendom är tryggad bl.a. genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller annat sådant förfogande utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. I förarbetena har getts vissa exempel på vad som kan anses utgöra ett angeläget allmänt intresse (se prop. 1993/94:117 s. 48–50).

I samband med att frågan om en friköpsrätt behandlades år 1995 konstaterade den dåvarande regeringen att när man tar ställning till frågan om huruvida en friköpsrätt kan anses vara i det allmännas intresse måste man väga in sådana faktorer som graden av intrång som åtgärden innebär och betydelsen i stort av att den genomförs. Regeringen konstaterade att mot en lagstiftning om friköpsrätt talade att det endast var ett begränsat antal personer som kunde ha intresse av åtgärden. Det framhölls att åtgärdens betydelse ur ett större socialt eller samhällsekonomiskt perspektiv måste beaktas liksom betydelsen av det lagreglerade skydd för jordbruksarrendatorers investeringar som samtidigt föreslogs. Regeringen kom till 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 2 kap. 18 § regeringsformen (se prop. 1994/95:155 s. 55 och 56).

Den kartläggning som nu har gjorts har visat att antalet historiska arrenden har minskat kraftigt och kan antas komma att fortsätta att minska. Kartläggningen har inte visat på några nya omständigheter som skulle tala för att en friköpsrätt är förenlig med 2 kap. 18 § regeringsformen. Den bedömning som gjordes år 1995 av grundlagsenligheten av en friköpsrätt har därför enligt vår mening alltjämt giltighet. Sammanfattningsvis menar vi att någon rätt till friköp vid historiska arrenden inte bör införas.

Sedan propositionen skrevs har regeringsformen ändrats. Bestämmelserna om egendomsskydd som tidigare fanns i 2 kap. 18 § regleras nu i 2 kap. 15 §. Bestämmelsen om Europakonventionen, tidigare 2 kap. 23 §, återfinns nu i 2 kap. 19 §. Bestämmelsen i 2 kap. 18 § har 2010 förtydligats på så sätt att huvudprincipen om full ersättning vid expropriation och annat liknande förfogande klart framgår.

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

Utskottets ställningstagande

Utskottet intar nu samma ställning i frågan som tidigare och avstyrker motionerna (se t.ex. bet. 2011/12:CU9).

I sammanhanget noterar utskottet det arbete som pågår i fråga om regleringen av jordbruksarrende, vilket utskottet har redovisat i ett tidigare avsnitt ovan.

Förvärv av hyresfastigheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om förvärv av hyresfastigheter. Utskottet hänvisar till den beredning som har ägt rum tidigare under riksmötet.

Motionen

I motion 2013/14:C218 av Jan Lindholm (MP) föreslås att lagstiftningen om förvärv av hyresfastigheter ska återinföras.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har behandlat frågor som gäller förvärv av hyresfastigheter i betänkande 2013/14:CU9. Utskottet kan konstatera att företrädarna för de olika partierna gör samma ställningstaganden nu som vid den tidigare behandlingen. Utskottet hänvisar till vad utskottet och reservanterna då anfört. Motionen avstyrks.

Reservationer

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

1. Störningsservitut m.m., punkt 1 (SD)

av Markus Wiechel (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2013/14:C238 av Markus Wiechel (SD) och bifaller delvis motionerna 2013/14:C263 av Krister Hammarbergh (M) och 2013/14:C344 av Emma Carlsson Löfdahl (FP).

Ställningstagande

Ett stort antal ansökningar om bygglov avslås på grund av störningar från kringliggande fastigheter som inte går att beteckna som hälsovådliga. Det handlar om avslag även om den sökande godtar och är fullt medveten om störningarna. Om kommunen skulle bevilja bygglov riskerar man att det ställs krav på åtgärder mot de aktuella störningarna i ett senare skede.

Även vid ett ägarbyte där bygglov redan har beviljats kan det uppstå problem trots att fastigheten har utsatts för en icke hälsovådlig störning som den ursprungliga ägaren har godtagit.

Enligt min mening har de som ansöker om bygglov för ett bostadshus liksom personer som förvärvar en befintlig bostad ett eget ansvar för deklarerade och uppenbara störningar som den aktuella bostaden är exponerad för. Det är orimligt att i det i efterhand kan ställas krav på åtgärder mot sådana störningar.

Regelsystemet måste ändras så att uppenbara icke hälsovådliga störningar som en fastighet utsatts för ska kunna tillåtas för framtiden. Denna möjlighet bör ligga på den bygglovssökandes ansvar snarare än någon annans. Störningsbelastningen bör föras in i ett belastningsavtal som framöver följer fastigheten och detta avtal bör gälla för alla framtida köpare av fastigheten. En person som förvärvar en fastighet ska aldrig i efterhand ha möjlighet att ställa krav på åtgärder mot sådana störningar eller verksamheter som fanns vid förvärvet och som omfattas av belastningsavtalet.

Regeringen bör låta utreda och till riksdagen återkomma med lagförslag som tillgodoser den nyordning jag anser bör genomföras.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen SD-motionen och bifaller delvis de två övriga motionerna.

2. Arrende, punkt 2 (SD)

av Markus Wiechel (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2013/14:C286 av Markus Wiechel (SD) och 2013/14:C390 av Markus Wiechel m.fl. (SD) yrkande 16.

Ställningstagande

I ett stort antal fall är människor beroende av att arrendera någon annans mark på vilken de har sitt eget ägda bostadshus. Arrenden förekommer både när det gäller permanentboende och fritidsboende.

Många av arrendena har upplåtits för mycket länge sedan, och inte sällan i områden med en stark prisutveckling på fastigheter. Privata markägare har i sådana fall fått möjlighet att begära betydligt högre arrendeavgifter än tidigare, vilket kan innebära en chockhöjd avgift för arrendatorn som dessutom riskerar att förlora arrenderätten om avgiften inte betalas i tid. En hög prisutveckling i ett område kan innebära att en arrendator som har ägt sin bostad en mycket lång tid till slut tvingas sälja denna på grund av de chockhöjda arrendeavgifterna. Även om prisutvecklingen i ett område inte kan betecknas som hög förekommer det att arrendatorerna får chockhöjda arrendeavgifter efter en förnyelse av arrendet, avgifter som ibland är tre-, fyra- eller femdubbelt så höga som tidigare. Det kan inte anses rimligt.

Det kan hända att arrendatorn har ärvt bostaden eller köpt den för många år sedan. Särskilt om arrendatorn är pensionerad finns det en stor risk för att hans eller hennes ekonomi inte klarar av en chockhöjd avgift.

Avgiftsökningarna kan alltså vara ett mycket svårt slag för enskilda personer som t.o.m. kan tvingas göra sig av med sin bostad. Av den anledningen bör regeringen se över jordabalkens arrendebestämmelser för att man som arrendator inte ska drabbas av en chockhöjd arrendeavgift när arrendetiden löper ut.

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

3. Förköpslag, punkt 7 (S, MP, V)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP) och Amineh Kakabaveh (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 18.

Ställningstagande

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

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

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

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

Nu när bostadsbyggandet i Sverige ligger på klart otillräckliga nivåer har kommunerna begränsade möjligheter att genom en aktiv markpolitik stimulera och styra bostadsbyggandet, detta trots att flertalet kommuner anser att förköpslagen är av betydelse.

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

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

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

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

4. Skymmande vegetation, punkt 9 (MP, SD)

av Jan Lindholm (MP) och Markus Wiechel (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi 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 motionerna

2013/14:C220 av Jan Lindholm (MP) och

2013/14:C276 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda S).

Ställningstagande

Konflikter mellan grannar om skymmande vegetation kan ibland vara svåra att lösa. Den bristfälliga lagstiftningen tolkas olika från kommun till kommun och många av dem som drabbas av skymmande vegetation på andras mark upplever situationen som orimlig. Även länsstyrelserna gör

olika bedömningar. Rättspraxis är sparsam. Förslag om en översyn av berörda lagar och regler har väckts i riksdagen minst fem gånger utan framgång.

I dag råder det stor osäkerhet om vad som gäller i fråga om skymmande vegetation. Detta är ett problem både för den som vill plantera och för den som drabbas av oönskad vegetation. Bristerna i lagstiftningen innebär dålig förutsägbarhet. Många som skulle vilja vågar därför inte ta den risk det innebär ekonomiskt att driva sin sak i domstol.

När lagstiftningen och rättstillämpningen ger utrymme för olika tolkningar av rättsläget kan medborgarna uppfatta det som ett lotteri att driva sin sak. Det missgynnar alla. Det är vanligt att de som engagerar sig i denna fråga hänvisar till lagstiftning utomlands, bl.a. i Danmark, Norge och Irland. Uppenbarligen anser många att det går att förbättra rättvisan och förutsägbarheten i Sverige utifrån erfarenheter i andra länder. Vi kan konstatera att det finns en stor frustration bland människor i denna fråga. Det finns ett behov av att lösa den nuvarande situationen och vi menar att en framför allt tydligare lagstiftning är nödvändig – regler som bättre reglerar frågor om hur buskar, häckar och träd får tillåtas växa och när de ska anses innebära sådana olägenheter för grannar och andra att ett ingripande får ske. Vid en sådan reglering måste naturligtvis även hänsyn till natur- och miljövärden vägas in.

Vi är således av samma mening som Villaägarnas riksförbund om att det finns ett behov av en utredning och föreslår därför att riksdagen ger regeringen till känna som sin mening att det är hög tid med en genomgång och modernisering av den bristfälliga och otydliga regleringen kring frågorna om skymmande vegetation. Därmed bifaller riksdagen MP- och S-motionerna.

Särskilda yttranden

1. Skymmande vegetation, punkt 9 (S, V)

Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S), Yilmaz Kerimo (S) och Amineh Kakabaveh (V) anför:

Vegetation kan innebära problem för kringboende och andra som vistas i ett område. Lagstiftningen är otydlig och svårtolkad när det gäller möjligheterna att ingripa mot vegetation på en grannes mark när vegetationen skymmer sol och utsikt. Lagstiftningen behöver ses över och förtydligas. Övervägandena bör avse de motstående intressen som grannar kan ha och även omfatta de intressen som ur mer allmän synpunkt finns när det gäller miljö- och naturvärden.

Vi anser att det i lämpligt sammanhang bör genomföras en översyn som tar ett brett och heltäckande grepp på frågorna om oönskad vegetation. Den ska gälla de mer allmänt grannelagsrättsliga förhållandena, inklusive frågor om sådan vegetation som skymmer sol och utsikt, men också frågor om vegetation som utgör en fara för människors liv och hälsa eller riskerar att skada någon annans egendom. Översynen bör vidare omfatta frågor om huruvida möjligheterna att genom detaljplan och områdesbestämmelser reglera vegetationen behöver förändras, vad gäller såväl områden med redan befintlig bebyggelse som nybebyggda områden. Utländska regelsystem bör uppmärksammas och erfarenheter från dessa tas till vara.

Frågan om en utredning ligger nu på regeringens bord genom skrivelsen från Villaägarnas riksförbund. Vi avser att driva frågan om att tillsätta en utredning om regeringen inte agerar i frågan.

2. Fideikommiss, punkt 12 (S)

Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Katarina Köhler (S) och Yilmaz Kerimo (S) anför:

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

nats med hur det ska förfaras med egendomen, bl.a. när det gäller kulturhistoriskt värdefull egendom. En avvecklingsordning måste präglas av förutsebarhet och stabilitet. Vi har därför accepterat den grundläggande ordning som valts för att fideikommissen ska avskaffas.

Vi anser dock att det finns skäl att vara uppmärksam på tillämpningen av avvecklingslagens möjligheter till förordnanden om att fideikommissurkundens bestämmelser ska tillämpas tills vidare eller till dess en viss ny innehavare av fideikommisset avlider (6 § avvecklingslagen) eftersom sådana förordnanden fördröjer att fideikommissinstitutet avskaffas. Vi utesluter inte att det kan finnas skäl att genom lagstiftning skärpa förutsättningarna för sådana beslut eller helt ta bort denna möjlighet.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2013

2013/14:C210 av Olle Larsson (SD):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att för ägande av fastigheter över femtio hektar ska bruks- och boplikt gälla.

2013/14:C218 av Jan Lindholm (MP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att återinföra förvärvslagen.

2013/14:C220 av Jan Lindholm (MP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av en modernisering av regler om skymmande vegetation.

2013/14:C238 av Markus Wiechel (SD):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att reglerna för bygglov bör ändras så att uppenbara icke hälsovådliga störningar i anslutning till fastigheten tillåts och ligger på den bygglovssökandes ansvar.

2013/14:C255 av Anders Åkesson och Solveig Zander (båda C):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förenkling i anläggningslagen för landets vägföreningar.

2013/14:C257 av Bo Bernhardsson (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att friköpslagen ska genomföras.

2013/14:C263 av Krister Hammarbergh (M):

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

2013/14:C265 av Bengt-Anders Johansson (M):

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

2013/14:C273 av Jan Ericson (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av 11 kap. fastighetsbildningslagen.

2013/14:C276 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda S):

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

2013/14:C286 av Markus Wiechel (SD):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över jordabalkens bestämmelser om när arrendetiden löper ut.

2013/14:C289 av Anette Åkesson (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över möjligheten att stärka det rättsliga skyddet för äganderätten till fast egendom.

2013/14:C290 av Hans Rothenberg (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att överväga flexiblare utbetalning av ersättning enligt expropriationslagen.

2013/14:C304 av Ulrik Nilsson (M):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om fastighetsägares möjlighet att skjuta upp betalningen av en gemensamt finansierad infrastruktur till dess att fastigheten haft ett registrerat ägarbyte.

2013/14:C341 av Anita Brodén (FP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ökad frihet för jordbruksföretagare att välja bolagsform.

2013/14:C344 av Emma Carlsson Löfdahl (FP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten att införa bullerservitut vid nybyggnationer.

2013/14:C390 av Markus Wiechel m.fl. (SD):

16. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över jordabalkens bestämmelser om när arrendetiden löper ut.

2013/14:C391 av Göran Lindell och Anders Åkesson (båda C):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ersättning för intrång på mark för ianspråktagande för ledningsutbyggnad, master, vägar, järnvägar etc.

2013/14:C392 av Per Åsling (C):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förenklat förfarande vid förändring av andelsantal i samfällighetsföreningar.

2013/14:C396 av Christer Adelsbo m.fl. (S):

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

2013/14:C407 av Anita Brodén (FP):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att inrätta ett system för pantsättning av byggnader på annans mark.

2013/14:C448 av Veronica Palm m.fl. (S):

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

2013/14:C463 av Helén Pettersson i Umeå och Sara Karlsson (båda S):

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