

# Civilutskottets betänkande 2018/19:CU13

## Fastighetsrätt

---

### Sammanfattning

Utskottet föreslår ett tillkännagivande till regeringen med anledning av motionsyrkanden om ett förenklat förfarande för att ändra andelstal i gemensamhetsanläggningar. Motionsyrkandena tar främst sikte på vägsamfälligheter. Enligt utskottet bör regeringen skyndsamt utreda hur en lagreglering som innebär att en samfällighetsförening själv kan besluta om ändrade andelstal i en gemensamhetsanläggning kan utformas och återkomma till riksdagen i frågan.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår övriga motionsyrkanden som behandlas i betänkandet, bl.a. med hänvisning till pågående arbete och tidigare ställningstaganden. Motionsyrkandena gäller bl.a. arrende, tomträtt, expropriationsersättning, jordförvärvslagstiftningen, översyn av fastighetsmäklarlagen, finansiering av och tillgång till geodata och översyn av Lantmäteriet.

I betänkandet finns tolv reservationer (S, M, SD, C, V, KD, L, MP) och ett särskilt yttrande (V). I en reservation (S, V, L, MP) föreslås att riksdagen inte ska göra något tillkännagivande till regeringen.

#### *Behandlade förslag*

Cirka 50 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2018/19.

# Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	3
Redogörelse för ärendet .....	6
Utskottets överväganden .....	7
Störningsservitut .....	7
Arrende .....	11
Tomträtt .....	15
Andelstal i vägsamfälligheter .....	18
Rätt att anordna cykelvägar .....	23
Förvaltning av samfälligheter .....	26
Expropriationsersättning m.m. ....	28
Skymmmande vegetation .....	32
Förköpslag .....	34
Jordförvärvslagstiftningen .....	37
Översyn av fastighetsmäklarlagen .....	41
Finansiering av och tillgång till geodata .....	49
Översyn av Lantmäteriet .....	52
Fideikommiss .....	57
Friköp av historiska arrenden .....	60
Reservationer .....	63
1. Arrende, punkt 2 (M) .....	63
2. Arrende, punkt 2 (SD) .....	64
3. Tomträtt, punkt 3 (KD) .....	65
4. Andelstal i vägsamfälligheter, punkt 4 (S, V, L, MP) .....	66
5. Rätt att anordna cykelvägar, punkt 5 (L) .....	67
6. Expropriationsersättning m.m., punkt 7 (C) .....	68
7. Förköpslag, punkt 9 (V) .....	69
8. Jordförvärvslagstiftningen, punkt 10 (SD) .....	70
9. Jordförvärvslagstiftningen, punkt 10 (C, KD) .....	71
10. Översyn av fastighetsmäklarlagen, punkt 11 (V) .....	72
11. Finansiering av och tillgång till geodata, punkt 12 (KD, L) .....	73
12. Översyn av Lantmäteriet, punkt 13 (M, C, KD) .....	74
Särskilt yttrande .....	76
Andelstal i vägsamfälligheter, punkt 4 (V) .....	76
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	77
Motioner från allmänna motionstiden 2018/19 .....	77

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Störningsservitut

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:336 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) yrkande 7,

2018/19:938 av Hans Rothenberg (M),

2018/19:1343 av Lars Püss (M) och

2018/19:2318 av Roger Richtoff (SD).

## 2. Arrende

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:1293 av Mats Nordberg m.fl. (SD) yrkande 14 och

2018/19:2896 av Maria Malmer Stenergard m.fl. (M) yrkande 8.

*Reservation 1 (M)*

*Reservation 2 (SD)*

## 3. Tomträtt

Riksdagen avslår motion

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 19.

*Reservation 3 (KD)*

## 4. Andelstal i vägsamfälligheter

Riksdagen ställer sig bakom det som utskottet anför om att regeringen skyndsamt bör utreda hur en lagreglering som innebär att en samfällighetsförening själv kan besluta om ändrade andelstal i en gemensamhetsanläggning kan utformas och återkomma till riksdagen i frågan, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2018/19:1012 av Cecilia Widegren (M) yrkande 1,

2018/19:1126 av Sten Bergheden (M),

2018/19:1409 av Lars Beckman (M),

2018/19:2427 av Anders Åkesson m.fl. (C) yrkande 18,

2018/19:2494 av Per Åsling och Peter Helander (båda C) yrkande 1,

2018/19:2771 av Sten Bergheden (M) och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 27 och

bifaller delvis motionerna

2018/19:1293 av Mats Nordberg m.fl. (SD) yrkande 15 och

2018/19:2662 av Patrik Björck m.fl. (S).

*Reservation 4 (S, V, L, MP)*

## 5. Rätt att anordna cykelvägar

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:1400 av Lorentz Tovatt och Emma Berginger (båda MP),  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 47 och  
2018/19:2916 av Jakob Forssmed (KD) yrkande 8.

*Reservation 5 (L)*

## **6. Förvaltning av samfälligheter**

Riksdagen avslår motion  
2018/19:1467 av Per Lodenius (C).

## **7. Expropriationsersättning m.m.**

Riksdagen avslår motionerna  
2018/19:1944 av Annika Qarlssohn och Fredrik Christensson (båda C)  
yrkande 4,  
2018/19:2406 av Anders Åkesson m.fl. (C) och  
2018/19:2425 av Kristina Yngwe m.fl. (C) yrkande 3.

*Reservation 6 (C)*

## **8. Skymmande vegetation**

Riksdagen avslår motion  
2018/19:1393 av Jonas Eriksson (MP).

## **9. Förköpslag**

Riksdagen avslår motionerna  
2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 9 och  
2018/19:1150 av Niklas Karlsson (S).

*Reservation 7 (V)*

## **10. Jordförvärvslagstiftningen**

Riksdagen avslår motionerna  
2018/19:1293 av Mats Nordberg m.fl. (SD) yrkande 13,  
2018/19:2425 av Kristina Yngwe m.fl. (C) yrkande 37 och  
2018/19:2736 av Magnus Oscarsson m.fl. (KD) yrkande 32.

*Reservation 8 (SD)*

*Reservation 9 (C, KD)*

## **11. Översyn av fastighetsmäklarlagen**

Riksdagen avslår motionerna  
2018/19:338 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1–7 och  
2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 35.

*Reservation 10 (V)*

## **12. Finansiering av och tillgång till geodata**

Riksdagen avslår motionerna  
2018/19:238 av Camilla Brodin (KD) yrkande 1,  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 48 och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 28 och 29.

*Reservation 11 (KD, L)*

### **13. Översyn av Lantmäteriet**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:1348 av Jan R Andersson (M),

2018/19:2425 av Kristina Yngwe m.fl. (C) yrkande 11,

2018/19:2428 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 6,

2018/19:2502 av Kristina Yngwe (C),

2018/19:2520 av Anders Åkesson och Per Åsling (båda C),

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 53 och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 26.

*Reservation 12 (M, C, KD)*

### **14. Fideikommiss**

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:715 av Hillevi Larsson (S),

2018/19:1079 av Gustaf Lantz (S) och

2018/19:1097 av Lawen Redar (S).

### **15. Friköp av historiska arrenden**

Riksdagen avslår motion

2018/19:673 av Heléne Björklund och Annelie Karlsson (båda S).

Stockholm den 23 april 2019

På civilutskottets vägnar

*Emma Hult*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Emma Hult (MP), Larry Söder (KD), Johan Löfstrand (S), Mats Green (M), Elin Lundgren (S), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Mikael Eskilander (SD), Leif Nysmed (S), Ola Johansson (C), Momodou Malcolm Jallow (V), Lars Beckman (M), Sanne Lennström (S), Angelica Lundberg (SD), David Josefsson (M), Ola Möller (S), Linda Lindberg (SD) och Henrik Edin (L).

## Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet ca 50 motionsyrkanden från allmänna motionstiden 2018/19. Motionsyrkandena handlar bl.a. om bl.a. arrende, tomträtt, andelstal i vägsamfälligheter, expropriationsersättning, jordförvärvslagstiftningen, översyn av fastighetsmäklarlagen, finansiering av och tillgång till geodata och översyn av Lantmäteriet. Samtliga yrkanden är förslag till tillkännagivanden.

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

# Utskottets överväganden

## Störningsservitut

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om störningsservitut. Utskottet hänvisar bl.a. till ändrade regler i fråga om omgivningsbuller.

### Motionerna

Hans Rothenberg (M) anför i motion 2018/19:938 att det på många håll i landet finns olika typer av verksamhet som kan upplevas som störande eller påverka omgivningen. Det kan t.ex. röra sig om flygplatser, hästgårdar eller andra djurhållande gårdar och industrier. Motionären menar att möjligheten att i fastighetsregistret skriva in att en ny ägare till en fastighet inte ska kunna föra talan mot störande verksamhet på en annan fastighet bör utredas. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD) anser i motion 2018/19:336 yrkande 7 att uppenbara icke hälsovådliga störningar i anslutning till en fastighet ska kunna tillåtas och ligga på den bygglovssökandes ansvar. Enligt motionärerna bör belastningen föras in i ett belastningsavtal som ska följa fastigheten, och störningen ska få tålas av alla framtida ägare. En förvärvare av fastigheten ska inte kunna komma med krav på åtgärder mot störningar eller verksamhet som fanns vid förvärvet. Motionärerna föreslår att riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen och tillkännager detta för regeringen.

Lars Püss (M) menar i motion 2018/19:1343 att någon form av störningsservitut borde tillåtas för Försvarmaktens övningsverksamhet. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

I motion 2018/19:2318 menar Roger Richtoff (SD) att regeringen bör utreda möjligheten att införa servitut för störningar på fastigheter inom bullerzoner kring Försvarmaktens anläggningar. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

### 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 krävs att vissa allmänna förutsättningar är uppfyllda. Dessa anges 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 fastighetsbildning 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 servitut ska få bildas 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 får utföra vissa handlingar på den egna fastigheten som han eller hon annars inte skulle få t.ex. på grund av grannelagsrättsliga regler. Det kan gälla utsläpp av rök eller avloppsvatten.

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.

Enligt 3 kap. 9 § miljöbalken ska mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt motverka totalförsvarets intressen. Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

## **PBL-kommittén**

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

En anknytningsfråga 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, brygga, 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 miljöbalkens regler kan få till följd att en överenskommelse inte får avsedd effekt. Stöd för en sådan tolkning får man bl.a. av ett avgörande från Miljööverdomstolen daterat den 21 oktober 2003 (mål nr M 7066-02) i vilket Miljööverdomstolen konstaterar att en förlikning inte påverkar bedömningen av vilka skyddsåtgärder som är skäligen att vidta beträffande en fastighet. Dessa förhållanden gör att kommittén funnit att det inte är motiverat att inom ramen för kommitténs uppdrag utreda frågan om servitut för att tåla buller som överskrider de av riksdagen fastställda riktvärdena.

## **Bullersamordningsutredningen**

Bullersamordningsutredningen hade i uppdrag att se över hur man kan öka samordningen av planläggning och lovgivning enligt plan- och bygglagen (2010:900) med prövning och tillsyn enligt miljöbalken i fråga om buller. I uppdraget ingick att på ett grundläggande plan beskriva och analysera möjligheten att införa en möjlighet för en fastighetsägare att genom avtal tolerera ett visst buller från en verksamhet på en annan fastighet.

I Bullersamordningsutredningens delbetänkande 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.

## **Tidigare behandling m.m.**

Riksdagen beslutade våren 2014 om ändringar i plan- och bygglagen och miljöbalken som syftar till att underlätta planering och byggande av bostäder i bullerutsatta miljöer (prop. 2013/14:128, bet. 2013/14:CU33, rskr. 2013/14:381). Lagändringarna trädde i kraft den 2 januari 2015. Vid tillsyn av omgivningsbuller vid en bostadsbyggnad enligt miljöbalken ska tillsynsmyndigheten som huvudregel inte få besluta om förelägganden eller förbud om beräknade bullervärden har angetts i en planbeskrivning till en detaljplan eller i ett bygglov och omgivningsbullret inte överskrider dessa värden.

Den 1 januari 2016 trädde ändringar i miljöbalken i kraft som syftar till att säkerställa verksamhetsutövers rättssäkerhet vid prövning av ett nytt eller ändrat tillstånd för miljöfarlig verksamhet eller när en myndighet tar initiativ till en omprövning av ett sådant tillstånd i de fall där bostäder har tillkommit i närheten av verksamheten (prop. 2014/15:122, bet. 2015/16:CU3, rskr. 2015/16:18). Tillståndsmyndigheten får inte besluta om villkor med stöd av

16 kap. 2 § miljöbalken i fråga om omgivningsbuller enbart på grund av en bostadsbyggnad i omgivningen, om bostadsbyggnaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen och det i planbeskrivningen till planen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden. Det sagda gäller om villkoren skulle innebära strängare krav i fråga om omgivningsbuller än vad som följer av de beräknade bullervärdena. Villkor som innebär strängare krav ska dock få beslutas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det. Komplementbostadshus ska aldrig få föranleda villkor i fråga om omgivningsbuller.

Tillståndsmyndigheten får inte heller i vissa fall meddela skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller med stöd av 24 kap. 5 § miljöbalken enbart på grund av att det sedan tillståndet gavs eller senast ändrades har tillkommit en ny bostad i omgivningen. Det gäller om bostaden ingår i ett område med detaljplan eller omfattas av ett bygglov enligt plan- och bygglagen och det i planbeskrivningen till detaljplanen eller i lovet har angetts beräknade bullervärden och omgivningsbullret från verksamheten inte överskrider dessa värden. Skärpta villkor ska dock få meddelas om det med hänsyn till de boendes hälsa finns synnerliga skäl för det. Komplementbostadshus ska dock aldrig få föranleda skärpta villkor i fråga om omgivningsbuller.

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader trädde i kraft den 1 juni 2015. Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller även bestämmelser om beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna om buller från flygplatser gäller inte buller från militära luftfartyg som utför flygningar för militära ändamål. Regeringen beslutade i maj 2017 om lättnader i förordningen för att ytterligare underlätta för bostadsbyggande i bullerutsatta lägen (i enlighet med riksdagens tillkännagivanden våren 2015 och hösten 2016).

## **Utskottets ställningstagande i betänkande 2017/18:CU18**

Motioner om störningsservitut behandlades senast av utskottet våren 2018 i betänkande 2017/18:CU18. Utskottet anförde då följande.

När det gäller omgivningsbuller beslutade riksdagen våren 2014 om ändringar i plan- och bygglagen och miljöbalken som syftar till att underlätta planering och byggande av bostäder i bullerutsatta miljöer. Lagändringarna trädde i kraft den 2 januari 2015. Vidare har lagändringar gjorts för att säkerställa verksamhetsutövers rättsäkerhet i de fall då bostadsbebyggelse kommit närmare verksamheten. Ändringarna, som trädde i kraft den 1 januari 2016, avser bl.a. prövningen enligt miljöbalken av ett nytt eller ändrat tillstånd för miljöfarlig verksamhet eller när en myndighet tar initiativ till en omprövning av ett sådant tillstånd i de fall där bostäder har tillkommit i närheten av verksamheten. I sammanhanget kan även nämnas att regeringen i maj 2017 beslutade om lättnader i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader för att ytterligare underlätta för bostadsbyggande i bullerutsatta lägen.

Frågor om bullerservitut har tagits upp av PBL-kommittén och Bullersamordningsutredningen. PBL-kommittén fann att det inte var

motiverat att inom ramen för kommitténs uppdrag utreda frågan om servitut för att tåla buller som överskrider de fastställda riktvärdena, bl.a. med hänvisning till att miljöbalkens regler kan få till följd att en överenskommelse inte får avsedd effekt. I Bullersamordningsutredningens delbetänkande görs bedömningen att det inte är 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.

Mot denna bakgrund anser utskottet att det inte finns skäl att föreslå något initiativ från riksdagen med anledning av motionsyrkandena. Motionsyrkandena bör avslås.

Riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

Vid sin senaste behandling av motionsyrkanden om störningsservitut våren 2018 avstyrkte utskottet yrkandena med hänvisning till genomförda ändringar i plan- och bygglagen och miljöbalken samt till slutsatser från PBL-kommittén och Bullersamordningsutredningen. Utskottet kan inte se att det därefter har tillkommit något som ger utskottet anledning att ändra sitt ställningstagande.

Mot den bakgrunden anser utskottet att det inte finns skäl att föreslå något initiativ från riksdagen med anledning av motionsyrkandena. Motionsyrkandena bör avslås.

## **Arrende**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsyrkanden om bl.a. besittningsskyddet vid sidoarrenden. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 1 (M) och 2 (SD).

### **Motionerna**

I kommittémotion 2018/19:2896 yrkande 8 anser Maria Malmer Stenergard m.fl. (M) att det finns skäl till bättre marknadsanpassning och ett större mått av flexibilitet i arrendereglerna. Motionärerna anser att upp till femåriga avtal om sidoarrenden som upprättas från 2020 och framåt ska omfattas av avtalsfrihet när det gäller besittningsskydd och arrendeavgift. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

I kommittémotion 2018/19:1293 yrkande 14 föreslår Mats Nordberg m.fl. (SD) ett tillkännagivande om att det behövs lättnader när det gäller att upphäva besittningsskyddet för vissa sidoarrenden och att det bör införas ett mindre starkt skydd för korta arrenden.

## 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 7–11 kap. jordabalken.

Jordbruksarrende innebär att jord upplåts 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. Gårdsarrenden och sidoarrenden med en längre arrendetid än ett år omfattas av besittningsskydd. Det innebär att vid avtalstidens slut har arrendatorn som huvudregel rätt att få avtalet förlängt. Besittningsskyddet kan endast brytas under vissa förutsättningar som anges i lagen. Så är t.ex. fallet om jordägaren gör sannolikt att han eller hon själv ska bruka marken och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör, s.k. självinträde. Vid sidoarrenden om högst ett år saknar dock arrendatorn allt besittningsskydd och har alltså ingen rätt till förlängning av avtalet. Tidsbestämda jordbruksarrenden är bindande i högst 25 år.

Bostadsarrende föreligger när jord upplåts med arrende för något annat ändamål än jordbruk, och arrendatorn har rätt att uppföra eller ha kvar bostadshus på arrendestället. 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. Upplåtelse tiden för ett tidsbestämt bostadsarrende ska som huvudregel vara minst 5 år, och upplåtelsen är bindande i högst 50 år. Inom detaljplanelagt område är maximitiden dock 25 år.

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 arrendevillkoren ändras, utan att avtalet sägs upp.

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

Vid upplåtelse av jordbruksarrende och bostadsarrende 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 arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt. Vid jordbruksarrende ska hänsyn tas även till arrendeställets avkastningsförmåga. Arrendenämndens avgörande kan överklagas till domstol.

### **Tomträtts- och arrendeutredningen**

Tomträtts- och arrendeutredningen har haft i uppdrag att utreda vissa frågor om tomträtt och arrende. Utredningen överlämnade i juni 2014 sitt slutbetänkande Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32). I betänkandet redovisar utredningen bl.a. följande förslag och bedömningar när det gäller jordbruksarrende.

Utredningen bedömer att parterna inte bör ges full avtalsfrihet i fråga om hur avgiften för jordbruksarrende ska bestämmas. I stället förordar utredningen att utrymmet till indexreglering av avgiften utvidgas. Utredningen föreslår att avgiften för jordbruksarrende, utöver vad som följer av nuvarande avgiftsreglering, helt eller delvis ska kunna knytas till prisutvecklingen för en eller flera produkter som arrendatorn producerar eller är beroende av i sin verksamhet. Det innebär att parterna ska kunna avtala exempelvis att arrendeavgiften ska förändras i relation till prisutvecklingen på spannmål eller någon annan produkt som arrendatorn producerar.

När det gäller sidoarrendatorns besittningsskydd föreslår utredningen att samtliga tidsbestämda sidoarrenden ska omfattas av besittningsskydd. För att balansen mellan jordägare och arrendator inte ska påverkas av införandet av besittningsskydd även för arrenden med kortare arrendetid föreslås samtidigt en viss uppluckring av besittningsskyddet för vissa sidoarrenden. Vid självinträde eller när arrendestället behövs för en mer ändamålsenlig indelning i brukningsenheter eller annars för annat ändamål ska besittningsskyddet kunna brytas redan om jordägaren gör den tänkta åtgärden sannolik. Det innebär att det inte längre ska göras någon bedömning av om det är oskäligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Jordägaren ska också, under vissa förutsättningar, kunna bryta besittningsskyddet genom att göra sannolikt att arrendestället ska överlåtas eller övergå på någon annan genom fastighetsreglering.

Frågan om vilka sidoarrenden som ska omfattas av det något svagare besittningsskyddet har diskuterats ingående under utredningsarbetet. Utredaren har slutligen stannat för att de föreslagna nya bestämmelserna om arrendatorns besittningsskydd bör gälla de sidoarrenden som avser en arrendetid om högst 5 år men att de nya bestämmelserna ska träda i kraft för befintliga femårsavtal först efter en övergångsperiod om minst 15 år.

Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

## **Uppdrag till Sveriges lantbruksuniversitet att analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen**

Som närmare redovisas i avsnittet Jordförvärvslagstiftningen gav regeringen den 15 juni 2017 Sveriges lantbruksuniversitet i uppdrag att, inom ramen för livsmedelsstrategin, närmare analysera hur lagstiftningen om jordförvärv och arrende påverkar företagsutveckling i skogsbruks- och jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv. Analysen skulle bl.a. beskriva jordförvärvs- och arrendelagstiftningens påverkan på företagens möjlighet till utveckling, deläggande, generationsväxlingar, kapitalförsörjning och investeringsklimatet inom jord- och skogsbruk samt möjligheten att välja mest lämplig företagsform.

Sveriges lantbruksuniversitet redovisade uppdraget i en rapport i december 2018. När det gäller arrendelagstiftningen anförs sammanfattningsvis i rapporten att resultaten visar på att arrendelagstiftningen sannolikt har en konserverande effekt, och att företagande och konkurrenskraft skulle främjas av en friare lagstiftning. Detta gäller framför allt för sidoarrenden där arrendatorn inte bor på gården. I rapporten ges rekommendationen att det bör bli lättare för jordägare och arrendator att själva bestämma hur avtalet dem emellan ska se ut. Framför allt när det gäller sidoarrenden, där arrendatorn inte bor på gården, skulle detta kunna bidra till mer flexibilitet.

Rapporten analyseras för närvarande inom Regeringskansliet.

## **Frågesvar**

Justitie- och migrationsminister Morgan Johansson anförde följande den 28 oktober 2016 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2016/17:177) om vilka åtgärder han avser att vidta för att skapa större rättssäkerhet och mindre osäkerhet för både arrendatorer och markägare.

Slutbetänkandet Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd har remissbehandlats. I betänkandet föreslås bl.a. förändrade bestämmelser om avgift för bostadsarrende. Förslagen och remissvaren har analyserats inom Regeringskansliet.

De frågor som behandlas i betänkandet är komplexa, något som avspeglas i det blandade remissutfallet. När det gäller förslaget om en ändrad avgiftsreglering för bostadsarrende, som Boriana Åberg tar upp, har flera remissinstanser ifrågasatt behovet av ändrade regler.

Inom Regeringskansliet pågår för närvarande arbetet med att ta ställning till hur förslagen ska hanteras. Regeringen återkommer när det arbetet är färdigt.

## **Tidigare riksdagsbehandling**

Motionsyrkanden om regleringen av arrendeavgifter och besittningsskyddet vid sidoarrenden behandlades senast av utskottet våren 2018 i betänkande 2017/18:CU18. Utskottet anförde då följande.

Tomträtts- och arrendeutredningen har i sitt slutbetänkande lämnat förslag som rör regleringen av arrendeavgiften för jordbruks- och bostadsarrenden

samt besittningsskyddet vid sidoarrenden. Utredningsbetänkandet bereds fortfarande inom Regeringskansliet. Utskottet anser inte att det finns skäl att föregripa det pågående beredningsarbetet. Utskottet vill i sammanhanget även nämna att regeringen gett Sveriges lantbruksuniversitet i uppdrag att, inom ramen för livsmedelsstrategin, närmare analysera hur bl.a. arrendelagstiftningen påverkar företagsutvecklingen i skogsbruks- och jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv. Uppdraget ska redovisas senast den 31 december 2018.

Motionsyrkandena bör avslås.

Riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

Som redovisats ovan bereds fortfarande Tomträts- och arrendeutredningens slutbetänkande inom Regeringskansliet. Utskottet anser, i likhet med tidigare, att resultatet av det pågående beredningsarbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Utskottet vill även nämna att Sveriges lantbruksuniversitet i sin rapport från december 2018 rekommenderar att det bör bli lättare för jordägare och arrendator att själva bestämma hur avtalet dem emellan ska se ut. Enligt Sveriges lantbruksuniversitet skulle detta kunna bidra till mer flexibilitet, framför allt när det gäller sidoarrenden. Rapporten analyseras för närvarande inom Regeringskansliet.

Motionsyrkandena bör avslås.

## **Tomträtt**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om tomträtt. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Jämför reservation 3 (KD).

### **Motionen**

Larry Söder m.fl. (KD) anser i kommittémotion 2018/19:2914 yrkande 19 att tomträtsavgälden ska justeras varje år och att nivån på avgiftsräntan ska bestämmas till en generell avgäldsrenta i enlighet med Tomträts- och arrendeutredningens förslag (se nedan). Motionärerna föreslår ett tillkännagivande i enlighet med detta.

### **Lagregleringen**

Tomträtsinstitutet infördes i Sverige i början av 1900-talet. Tomträtt regleras i 13 kap. jordabalken.

Tomträtt får upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo. Om regeringen för ett särskilt fall medger det, får

tomträtt upplåtas också i en fastighet som tillhör en stiftelse (2 §). I tomträttsavtalet, som ska vara skriftligt, ska anges bl.a. ändamålet med upplåtelsen, avgäldsbeloppet och de närmare föreskrifter om fastighetens användning och bebyggelse som ska gälla (3 och 4 §§). Tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten får inte begränsas. Tomträttshavaren får bl.a. upplåta panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt i tomträtten, och inte heller denna rätt får inskränkas (1 § andra stycket och 6 §).

Avgälden ska betalas med ett oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Dessa avgäldsperioder ska uppgå till minst tio år (10 §). Om parterna vid avgäldsperiodens slut inte kommer överens om nya avgäldsvillkor, får talan om omprövning väckas vid domstol. Domstolen ska då fastställa avgälden på grundval av markvärdet vid tidpunkten för omprövningen (11 § andra stycket). Markvärdet ska bedömas med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. I förarbetena till lagstiftningen har det uttalats att avgälden ska motsvara en skäligen ränta på det uppskattade markvärdet.

En tomträtt kan upphöra endast vid utgången av vissa upplåtelsestider och bara efter uppsägning från fastighetsägarens sida (13 och 14 §§). Den första upplåtelseperioden ska vara minst 60 år och varje påföljande period 40 år. Om upplåtelsen avser ett väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse, kan kortare perioder avtalas. Perioderna ska dock alltid vara minst 20 år. Tomträtten får endast sägas upp för upphörande om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller i övrigt på annat sätt än tidigare. Upphör tomträtten på grund av en sådan uppsägning, har fastighetsägaren lösenskyldighet för värdet av byggnader och annan egendom som hör till tomträtten. Lösenskyldigheten kan inte inskränkas genom avtal, om tomträtten avser bostadsbebyggelse (17 §).

## **Tomträtts- och arrendeutredningen**

Tomträtts- och arrendeutredningen har haft i uppdrag att bl.a. utreda frågor om tomträttsavgäld och friköp.

Utredningen överlämnade i oktober 2012 delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71). Utredningen föreslår bl.a. en lagregel om att tomträttsavgälden ska bestämmas som produkten av ett avgäldsunderlag och en avgäldsränta. Avgälden ska kunna justeras varje år och, om parterna inte har kommit överens om något annat, förfalla till betalning vid avgäldsperiodens början. Utredningens förslag, liksom gällande praxis, innebär att avgäldsunderlaget ska stå i visst förhållande till markens värde. Detta förutsätter något slag av återkommande markvärdering. Utredningens förslag bygger på att denna värdering inte ska behöva göras inför varje avgäldsperiod utan först med längre intervall ("värderingsintervall"). För småhustomträternas del föreslås värderingsintervallen vara treåriga. När det gäller övriga tomträter föreslås utredningen tioåriga värderingsintervall, med möjlighet för parterna att i vissa fall avtala om längre intervall. Mellan



värderingen och ingången av en ny avgäldsperiod ska avgäldsunderlaget kunna räknas om med förändringen av Statistiska centralbyråns konsumentprisindex.

Utredningen har funnit att det behövs en tydligare och enklare reglering av avgäldsrentans nivå och föreslår därför att det i lagen anges en generell avgäldsrenta. Utredaren föreslår att avgäldsrentan ska uppgå till 2,75 procent. Räntenivån ska gälla för samtliga tomrättskategorier.

När det gäller hur avgäldsunderlaget ska bestämmas föreslår utredningen skilda regler för de tre slagen av tomträtter. När det gäller småhustomträtter föreslår utredningen att avgäldsunderlaget ska bestämmas med utgångspunkt i det marktaxeringsvärde som fastställts vid den allmänna eller förenklade fastighetstaxering som har skett närmast före det år då den nya avgäldsperioden inleds. Det innebär att markvärdet kommer att omprövas vart tredje år. När det gäller flerbostadstomträtter och tomträtter för annat ändamål än bostäder, föreslår utredningen att avgäldsunderlaget i stället ska bestämmas med ledning av en fri värdering, inriktad på att ta fram markens marknadsvärde. Vid bedömningen av markvärdet ska, på samma sätt som i dag, hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare villkor som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Det konstaterade markvärdet ska kunna omprövas med tioårsintervall. Avgäldsunderlaget för småhustomträtter och flerbostadstomträtter ska uppgå endast till en viss kvotdel av det konstaterade markvärdet. Utredaren föreslår att avgäldsunderlaget för småhustomträtter ska motsvara 50 procent av tomrättsfastighetens marktaxeringsvärde och att avgäldsunderlaget för flerbostadstomträtter ska motsvara 40 procent av markens marknadsvärde. När det gäller tomträtter som är upplåtna för annat ändamål än bostäder föreslås att avgäldsunderlaget ska vara lika med markens marknadsvärde.

Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

## Frågesvar

Statsrådet Heléne Fritzon anförde följande den 31 januari 2018 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2017/18:645) om huruvida hon tänker ta några initiativ för att modernisera de villkor som styr tomrättsavgälder.

De nuvarande reglerna om tomrättsavgäld har kritiserats för att medföra problem, inte minst för tomrättshavare med småhus. En av anledningarna är de långa avgäldsperioderna, som kan leda till att avgäldshöjningar kommer i kraftiga språng för tomrättshavarna.

Reglerna om tomrättsavgäld har varit föremål för översyn vid flera tillfällen. År 2012 lämnade Tomrätts- och arrendeutredningen delbetänkandet Tomrättsavgäld och friköp. Betänkandet fick under remissbehandlingen ett blandat mottagande. Den kritik som fördes fram tar bl.a. sikte på att förslaget inte leder till ett tillräckligt skydd för tomrättshavare i områden med höga markvärden. Det framhölls också att förslaget kan leda till inkomstbortfall för vissa kommuner. Remisskritiken understryker komplexiteten i en reform av avgäldssystemet.

Regeringen bedriver ett aktivt beredningsarbete i frågan. Under 2017 höll Regeringskansliet ett möte med vissa särskilt berörda myndigheter och organisationer om den fortsatta inriktningen på arbetet. Bland annat behandlades möjligheterna till utveckling av förslagen i betänkandet i syfte att tillgodose remisskritiken. De synpunkter som framfördes vid mötet analyseras för närvarande inom Regeringskansliet. Under tiden följer regeringen noga hur tomträttsmarknaden och tomträttsavgälderna utvecklas.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Ett motsvarande motionsyrkande behandlades av utskottet våren 2018 i betänkande 2017/18:CU18. Utskottet ansåg att resultatet av den pågående beredningen av Tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande inte borde föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Utskottet föreslog att de då aktuella motionsyrkandena skulle avslås, och riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

Som redovisats ovan bereds fortfarande Tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande inom Regeringskansliet. Av dåvarande statsrådet Heléne Fritzens frågesvar den 31 januari 2018 framgår att Regeringskansliet under 2017 höll ett möte med vissa särskilt berörda myndigheter och organisationer om den fortsatta inriktningen på arbetet. Vid mötet behandlades bl.a. möjligheterna till utveckling av förslagen i utredningsbetänkandet i syfte att tillgodose remisskritiken. De synpunkter som framfördes vid mötet analyseras för närvarande inom Regeringskansliet. Utskottet anser, i likhet med tidigare, att resultatet av det pågående beredningsarbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Motionsyrkandet bör därför avslås.

## **Andelstal i vägsamfälligheter**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen ställer sig bakom det som utskottet anför om att regeringen skyndsamt bör utreda hur en lagreglering som innebär att en samfällighetsförening själv kan besluta om ändrade andelstal i en gemensamhetsanläggning kan utformas och återkomma till riksdagen i frågan, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

Jämför reservation 4 (S, V, L, MP) och det särskilda yttrandet (V).

### **Motionerna**

I kommittémotion 2018/19:1293 yrkande 15 föreslår Mats Nordberg m.fl. (SD) ett tillkännagivande om att regeringen bör återkomma till riksdagen med

ett lagförslag om att införa ett förenklat förfarande som innebär att samfällighetsföreningar själva kan besluta om ändrade andelstal i gemensamhetsanläggningar.

I kommittémotion 2018/19:2427 yrkande 18 föreslår Anders Åkesson m.fl. (C) ett tillkännagivande om att skyndsamt utreda hur ett förenklat förfarande vid ändring av andelstal i samfällighetsföreningar, liknande det i Finland där samfällighetsföreningarna själva kan besluta om ändringar av andelstal, kan införas i Sverige. Behovet gäller särskilt vägsamfälligheter.

Motsvarande förslag lämnas också i motion 2018/19:2494 yrkande 1 av Per Åsling och Peter Helander (båda C).

Även i kommittémotion 2018/19:2914 yrkande 27 anser Larry Söder m.fl. (KD) att det finns anledning att se över lagstiftningen så att det blir möjligt för samfällighetsföreningar som förvaltar vägar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i den gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar. Enligt motionärerna skulle en lagstiftning som överlåter åt vägsamfällighetsföreningarna att ta beslut om ändrade andelstal med kvalificerad majoritet och med krav på registrering i offentliga register frigöra Lantmäteriets resurser väsentligt. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Liknande förslag framställs i motionerna 2018/19:1012 yrkande 1 av Cecilia Widgren (M), 2018/19:1409 av Lars Beckman (M) samt i motionerna 2018/19:1126 och 2018/19:2771 av Sten Bergheden (M).

Patrik Björck m.fl. (S) föreslår i motion 2018/19:2662 ett tillkännagivande om att regeringen skyndsamt bör lägga fram ett förslag till lagstiftning som innebär en förenkling av reglerna vid ändring av andelstal i vägsamfällighetsföreningar och att kostnaderna för att ändra andelstalen sänks.

### **Gällande rätt m.m.**

Anläggningslagen (1973:1149) innehåller regler om samverkan mellan fastigheter. Enligt lagen kan det inrättas gemensamhetsanläggningar, dvs. anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (1 §). De deltagande fastigheterna i en gemensamhetsanläggning utgör en samfällighet. Samfälligheten kan förvaltas antingen av delägarna gemensamt eller av en samfällighetsförening som bildats för ändamålet. Den i praktiken klart dominerande anläggningstypen är vägar. I fråga om inrättande och förvaltning av enskilda vägar gällde fram till den 1 januari 1998 också bestämmelser i lagen (1939:608) om enskilda vägar, som då upphävdes. Efter upphävandet gäller enbart bestämmelserna i anläggningslagen och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Huvudregeln enligt anläggningslagen är att en anpassning av en anläggning till ändrade förhållanden kräver en ny förrättning.

Enligt 35 § anläggningslagen får en fråga som har behandlats och slutligt avgjorts vid en förrättning prövas vid en ny förrättning om

1. förhållandena har ändrats på ett sätt som väsentligt inverkar på frågan
2. det i det tidigare avgörandet har beslutats att frågan får omprövas efter viss tid och denna tid har gått ut eller
3. det i annat fall har framkommit ett klart behov av omprövning.

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

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

Enligt 42 a § anläggningslagen får lantmäterimyndigheten i samband med en fastighetsbildningsförrättning besluta att en nybildad eller ombildad fastighet ska anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning. Lantmäterimyndigheten ska då också bestämma andelstal för fastigheten. Om gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening, företräder föreningen delägarna vid förrättningen.

Vidare gäller enligt 43 § anläggningslagen att en överenskommelse om att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ett sådant godkännande får lämnas endast om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot 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.).

Riksdagen beslutade våren 2015 om vissa ändringar i bl.a. 35 och 43 §§ anläggningslagen (prop. 2014/15:71, bet. 2014/15:CU12, rskr. 2014/15:211). Lagändringarna, som trädde i kraft den 1 juli 2015, syftar till att bl.a. förenkla handläggningen enligt anläggningslagen. En samfällighetsförening ges utökade möjligheter att företräda vissa delägare vid bl.a. omprövning av förrättningsbeslut och överenskommelser om att ändra fastigheters andelstal. Om den nya förrättningen gäller en fråga av enklare slag och samfälligheten

förvaltas av en samfällighetsförening, företräder enligt 35 § anläggningslagen föreningen de delägare som frågan väsentligen saknar betydelse för. Vid överenskommelser enligt 43 § anläggningslagen ska samfällighetsföreningen företräda de delägare som inte ska inträda eller utträda ur samfälligheten eller vars andelstal inte ska ändras. Detta gäller såväl när överenskommelsen träffas som vid den efterföljande prövningen av frågan om godkännande av överenskommelsen.

Frågan om huruvida samfällighetsföreningarna själva ska kunna besluta om andelstal i gemensamhetsanläggningar enligt den s.k. Finlandsmodellen berördes inte i propositionen.

### **Förslag till regeringen**

Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) har i skrivelser till regeringen föreslagit att lagstiftningen ska ändras så att det blir möjligt för vägföreningar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen och lämnat förslag på hur en sådan ändrad lagstiftning kan utformas. I en kompletterande skrivelse till regeringen daterad den 28 februari 2018 föreslår REV bl.a. att en ny bestämmelse med följande innehåll förs in i anläggningslagen.

43 a § En samfällighetsförening kan genom beslut på föreningsstämma ändra en eller flera fastigheters andelstal för utförande eller drift av en gemensamhetsanläggning. För beslut om sådan ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. Ett sådant beslut har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om det godkänns av lantmäterimyndigheten.

REV:s förslag bereds inom Regeringskansliet.

### **Frågesvar**

Justitie- och migrationsministern Morgan Johansson anförde följande den 26 februari 2019 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2018/19:187) om huruvida han avser att vidta några åtgärder för att göra regelförenklingar för vägsamfälligheter och vad som för närvarande sker i beredningen av denna fråga.

Lars Beckmans fråga tar främst sikte på omprövning av andelstal i s.k. vägföreningar, dvs. samfällighetsföreningar som förvaltar en gemensamhetsanläggning för väg. För regeringen är det viktigt att regelverket om vägföreningar fungerar effektivt samtidigt som det är rättssäkert. År 2015 beslutades flera förenklingar av lagstiftningen. Under de senaste åren har dessutom Lantmäteriet genomfört förenklaringsarbete i syfte att underlätta för föreningarna och minska deras kostnader.

När det gäller det förslag från Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) som Lars Beckman tar upp så är frågan komplicerad. Detta har också framhållits i svar på tidigare riksdagsfrågor med i huvudsak motsvarande innehåll. Andelstalen i en gemensamhetsanläggning bör kunna stå sig under lång tid samtidigt som beräkningen av dem kan vara svår. Föreningar som själva ska beräkna andelstalen kan behöva hjälp från utomstående konsulter med ökade kostnader för föreningarna som följd.

En särskild invändning som har förts fram mot REV:s förslag är att det skulle kunna leda till att rättssäkerheten försämrats, eftersom en majoritet av föreningens medlemmar skulle kunna ändra andelstalen mot minoritetens vilja. En annan invändning är risken för svårlösta tvister inom föreningarna. Det är viktigt att komma ihåg att andelstalen har betydelse inte bara för medlemmarna utan även för t.ex. kreditgivare.

Beredningen av förslaget pågår i Regeringskansliet. De invändningar som kan riktas mot förslaget är emellertid av sådant slag att arbetet även framöver bör inriktas i första hand på generella åtgärder, som också kommer vägföreningarna till godo.

Lars Beckman framhåller den tidsåtgång som en omprövningsförrättning hos Lantmäteriet är förenad med. Den 15 februari i år besvarade statsrådet Per Bolund en interpellation från Lars Beckman om Lantmäteriets verksamhet (interpellation 2018/19:53). Som Per Bolund redogjorde för har regeringen vidtagit och vidtar ett antal åtgärder för att förkorta Lantmäteriets handläggningstider.

### **Tidigare behandling**

Motionsyrkanden om ett förenklat förfarande för att ändra andelstal i gemensamhetsanläggningar behandlades senast av utskottet våren 2018 i betänkande 2017/18:CU18. Utskottet anförde då följande.

Utskottets utgångspunkt är att samfällighetsföreningar som har behov av att ändra otidsenliga andelstal ska kunna göra det på ett så enkelt och rättssäkert sätt som möjligt. Den 1 juli 2015 trädde lagändringar i kraft som syftar till att bl.a. förenkla handläggningen enligt anläggningslagen. Lagändringarna innebär bl.a. att en samfällighetsförening ges utökade möjligheter att företräda vissa delägare vid omprövning av förrättningsbeslut och överenskommelser om att ändra fastigheters andelstal. Det kan även nämnas att Lantmäteriet under de senaste åren har genomfört förenklingsarbete i syfte att underlätta för föreningarna och minska deras kostnader.

Motionsförslagen avser ytterligare förenklingar av förfarandet genom att det görs möjligt för bl.a. vägföreningar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen. Frågan är komplex och omfattar bl.a. hur rättssäkerheten för en minoritet av föreningens medlemmar i sådant fall kan garanteras. REV:s förslag, som i stora delar överensstämmer med önskemålen i motionerna, bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Utskottet är mot denna bakgrund inte berett att föreslå någon åtgärd med anledning av motionsyrkandena. Motionsyrkandena bör avslås.

Riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

I Sverige finns det i dag ett stort antal samfällighetsföreningar som har behov av att ompröva sina gemensamhetsanläggningar och få aktuella andelstal. Behovet anses särskilt stort när det gäller vägföreningar, dvs. samfällighetsföreningar som förvaltar en gemensamhetsanläggning för väg. Trots detta är det endast en liten andel av gemensamhetsanläggningarna som erhåller nya andelstal genom omprövningsförrättningar eller överenskommelser enligt 35 och 43 §§ anläggningslagen. Huvudskälet till

detta anses vara att en prövning enligt de nuvarande bestämmelserna i anläggningslagen är både kostsam och tar lång tid.

De lagändringar som trädde i kraft 2015 innebär bl.a. att en samfällighetsförening ges utökade möjligheter att företräda vissa delägare vid omprövning av förrättningsbeslut och överenskommelser om att ändra fastigheters andelstal. Vidare har Lantmäteriet under senare år genomfört förenklingsarbete i syfte att underlätta för föreningarna och minska deras kostnader. Enligt utskottets mening är dessa åtgärder inte tillräckliga. För att komma till rätta med problemen med inaktuella andelstal anser utskottet att förfarandet när det gäller att ändra andelstalen i en gemensamhetsanläggning behöver förenklas ytterligare.

Riksförbundet Enskilda Vägar (REV) har i skrivelser till regeringen föreslagit att lagstiftningen ska ändras så att det blir möjligt för vägföreningar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen och lämnat förslag på hur en sådan ändrad lagstiftning kan utformas. Förslagen bygger delvis på den modell som tillämpas i Finland. REV:s förslag om regeländringar bereds sedan flera år tillbaka inom Regeringskansliet.

Utskottet anser att det är viktigt att frågan om en regeländring och om hur rättssäkerheten för en minoritet av föreningens medlemmar kan garanteras vid ett förenklat förfarande blir närmare belyst. Enligt utskottets mening bör regeringen skyndsamt utreda hur en lagreglering som innebär att en samfällighetsförening själv kan besluta om ändrade andelstal i en gemensamhetsanläggning kan utformas och återkomma till riksdagen i frågan. REV:s förslag bör beaktas i detta arbete. Det som utskottet nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen. Ställningstagandet innebär bifall till motionerna 2018/19:1012 (M) yrkande 1, 2018/19:1126 (M), 2018/19:1409 (M), 2018/19:2427 (C) yrkande 18, 2018/19:2494 (C) yrkande 1, 2018/19:2771 (M) och 2018/19:2914 (KD) yrkande 27 och delvis bifall till motionerna 2018/19:1293 (SD) yrkande 15 och 2018/19:2662 (S).

## Rätt att anordna cykelvägar

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsyrkanden om utökade rättigheter för bl.a. en kommun att anordna cykelleder. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete.

Jämför reservation 5 (L).

### **Motionerna**

I partimotion 2018/19:2590 yrkande 47 anser Jan Björklund m.fl. (L) att regeringen bör återkomma med förslag om att i anläggningslagen införa en möjlighet att upplåta en rätt för kommuner att nyttja en fastighet för att anordna eller använda gång- och cykelvägar samt om kommunalt deltagande i en

gemensamhetsanläggning. Motionärerna föreslår att riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen och tillkännager detta för regeringen.

Jakob Forssmed (KD) anser i motion 2018/19:2916 yrkande 8 att en översyn av lagstiftningen bör göras för att skapa bättre förutsättningar för att ta mark i anspråk för att anlägga cykelleder. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

I motion 2018/19:1400 föreslår Lorentz Tovatt och Emma Berginger (båda MP) ett tillkännagivande om att regeringen bör återkomma med ett lagförslag som innebär att expropriationsmöjligheterna för att anlägga och utveckla nationella och regionala cykelleder förbättras. Motionärerna anser bl.a. att anläggningslagen ska ses över i syfte att upplåta en rätt för staten eller en kommun att ta mark i anspråk för att anlägga och utveckla sådana cykelleder.

### **Bakgrund m.m.**

I Lantmäteriets rapport Översyn av anläggningslagen (LMV-rapport 2002:9) föreslås att det införs en möjlighet att i anläggningslagen upplåta en rätt för staten eller en kommun att nyttja en fastighet för att anordna eller använda gång- och cykelvägar, skoter- och vandringsleder, motionsspår m.m.

Lantmäteriet inkom våren 2014 till Justitiedepartementet med promemorian Ändringar i anläggningslagen m.m. i syfte att uppdatera beredningsunderlaget för de tidigare förslagen (dnr 401-2014/2128). I promemorian angav Lantmäteriet att behovet av ny lagstiftning för att säkerställa markåtkomst för leder m.m. kvarstod, men att frågan bedömdes som politiskt laddad eftersom den skulle innebära en ny möjlighet att tvångsvis ta mark i anspråk. Lantmäteriet bedömde att förslaget om rättighetsupplåtelse för leder m.m. inte borde beredas vidare inom ramen för lagstiftningsärendet.

Lantmäteriets rapport har legat till grund för proposition 2014/15:71 Förenklingar i anläggningslagen (se nedan och avsnittet Andelstal i vägsamfälligheter). I propositionen redovisade regeringen att den hade valt att behandla endast vissa av de förslag som Lantmäteriet lämnade i rapporten Översyn av anläggningslagen. Förslaget om rättighetsupplåtelse för gång- och cykelvägar m.m. gav inte anledning till någon åtgärd.

### **Tidigare behandling m.m.**

Våren 2015 beslutade riksdagen, i enlighet med trafikutskottets förslag, om ett tillkännagivande om att regeringen borde ta fram en nationell cykelstrategi som bl.a. beaktar vikten av en sammanhängande cykelinfrastruktur. (bet. 2014/15:TU5, rskr. 2014/15:123).

Trafikutskottet behandlade våren 2015 även ett motionsyrkande om en översyn av anläggningslagen för att underlätta för kommuner att få tillgång till enskild mark eller väg när så krävs för att kunna anordna sammanhängande cykelleder (bet. 2014/15:TU9). Trafikutskottet konstaterade att regeringen inte funnit någon anledning att gå vidare med ett sådant förslag i proposition



2014/15:71 och att utskottet nyligen föreslagit ett tillkännagivande till regeringen om att ta fram en nationell cykelstrategi. Trafikutskottet avstyrkte motionsyrkandet, och riksdagen följde utskottets förslag.

Ett motsvarande motionsyrkande behandlades också av civilutskottet samma vår i lagstiftningsärendet om förenklingar i anläggningslagen (prop. 2014/15:71, bet. 2014/15:CU12, rskr. 2014/15:211). Utskottet konstaterade att riksdagen nyligen hade beslutat att avslå ett motsvarande motionsyrkande om rätt att anordna gång- och cykelvägar med hänvisning till tillkännagivandet om att ta fram en nationell cykelstrategi. Vidare pågick visst arbete på området inom Regeringskansliet. Utskottet fann inte någon anledning att frågå riksdagens ställningstagande. Det då aktuella motionsyrkandet avstyrktes, och riksdagen följde utskottets förslag.

I april 2017 presenterade regeringen en nationell cykelstrategi för ökad och säker cykling. Frågan om ändrade regler i anläggningslagen när det gäller kommuners möjlighet till markåtkomst för att anordna sammanhängande cykelleder behandlades dock inte i strategin.

Civilutskottet behandlade motionsyrkanden om utökade rättigheter för en kommun att anordna cykelleder senast våren 2018 i betänkande 2017/18:CU18. Utskottet föreslog att de då aktuella motionsyrkandena skulle avslås, och riksdagen följde utskottets förslag.

I regeringens beslut från den 31 maj 2018 om fastställelse av nationell trafikslagsövergripande plan för transportinfrastrukturen för perioden 2018–2029 anges att Trafikverket ska utreda om, och i så fall hur, frågan om markåtkomst utgör ett hinder för tillkomsten av cykelvägar eller i genomförandet av regionala cykelplaner och vid behov lämna förslag till regeländringar. Sveriges Kommuner och Landsting bör involveras i arbetet. Nuvarande indelning av väghållaransvaret ska beaktas och kvarstå oförändrad (N2018/03462/TIF m.fl.).

Motioner om olika åtgärder i transportinfrastrukturen för ökad cykling behandlades av trafikutskottet våren 2019 i betänkande 2018/19:TU6. Mot bakgrund av bl.a. regeringens beslut om den nationella planen för transportinfrastruktur 2018–2029 fann trafikutskottet inga skäl att ta särskilda initiativ med anledning av motionsförslagen. De aktuella motionerna avstyrktes, och riksdagen följde trafikutskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

Regeringen beslutade i maj 2018 att fastställa en nationell trafikslagsövergripande plan för transportinfrastrukturen för perioden 2018–2029. I beslutet anges att Trafikverket ska utreda om, och i så fall hur, frågan om markåtkomst utgör ett hinder för tillkomsten av cykelvägar eller i genomförandet av regionala cykelplaner och vid behov lämna förslag till regeländringar. Som redovisats ovan behandlade trafikutskottet nyligen motioner om olika åtgärder i transportinfrastrukturen för ökad cykling. Mot bakgrund av bl.a. regeringens beslut om den nationella planen för

transportinfrastruktur fann trafikutskottet inga skäl att ta särskilda initiativ med anledning av de då aktuella motionsförslagen. Motionerna avstyrktes, och riksdagen följde trafikutskottets förslag. Enligt civilutskottet bör resultatet av Trafikverkets utredning avvaktas. Inte heller civilutskottet är därför berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av de nu aktuella motionerna. Motionsyrkandena bör avslås.

## Förvaltning av samfälligheter

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om en översyn av lagen om förvaltning av samfälligheter. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden från riksdagens sida.

### Motionen

I motion 2018/19:1467 föreslår Per Lodenius (C) ett tillkännagivande om att göra en översyn av lagen om förvaltning av samfälligheter. Enligt motionären fungerar lagen i vissa delar inte på ett tillfredsställande sätt. En delägare med en mycket liten andel i samfälligheten kan med stöd av lagen förhindra angelägna åtgärder som alla andra delägare önskar för att hålla en samfällighet i gott skick och därmed också förorsaka övriga delägare stora kostnader.

### Lagen om förvaltning av samfälligheter

Enligt 4 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter förvaltas en samfällighet antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av en särskilt bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Vid delägarförvaltning av en samfällighet beslutar delägarna gemensamt. Kan delägarna inte enas i fråga om en viss förvaltningsåtgärd ska, om någon delägare begär det, lantmäterimyndigheten (eller den som myndigheten förordnar) hålla sammanträde med delägarna för att avgöra frågan eller, om omständigheterna föranleder det, anordna föreningsförvaltning (6 och 7 §§). Vid delägarsammanträdet har varje delägare, oavsett om han eller hon äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (huvudtalsmetoden). I en fråga som har ekonomisk betydelse ska delägarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om någon delägare begär det (andelstalsmetoden). En delägars röstetal får dock inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare (12 §). En delägare kan klandra ett beslut som fattats vid sammanträdet genom att väcka talan mot övriga delägare hos mark- och miljödomstolen (15 §).

Vid föreningsförvaltning utövas medlemmarnas rätt att delta i behandlingen av föreningens angelägenheter på en föreningsstämma (47 §).

En röstberättigad medlem som är närvarande vid en föreningsstämma har, oavsett om han eller hon äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I en fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om någon medlem begär det. En medlems röstetal får dock inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 §). En medlem kan klandra ett föreningsstämmbeslut genom att väcka talan mot föreningen hos mark- och miljödomstolen (53 §).

För vissa typer av frågor, t.ex. om överlåtelse av fast egendom och ändring av en förenings stadgar, gäller vissa speciella omröstningsregler (12 § andra stycket och 49 § tredje stycket).

Andelstalsmetoden har valts bl.a. för att en stor andelsägare inte ska kunna tvingas till kostnadskrävande åtgärder av ett större antal fastighetsägare med små andelar, vilket skulle kunna motverka att ägare av stora fastigheter deltar i samverkan. Röstspärren har införts för att förhindra att större andelsägare får ett helt dominerande inflytande (prop. 1973:160 s. 370 och 382).

### **Tidigare riksdagsbehandling**

En motion om en översyn av lagen om förvaltning av samfälligheter när det gäller det antal röster en medlem kan utnyttja vid föreningsstämman behandlades bl.a. av utskottet våren 2011 i betänkande 2010/11:CU20. Utskottet anförde då följande.

Lagstiftningen innehåller en avvägning mellan det inflytande delägarna i en samfällighet kan få grundat på huvudtal respektive andelstal. Utskottet är inte berett att mot bakgrund av motionen förorda en annan avvägning eller mer förutsättningslösa överväganden i fråga om delägarnas inflytande. Motionen avstyrks.

Utskottets ställningstagande motsvarar vad utskottet tidigare anfört i frågan (bet. 2009/10:CU10).

Riksdagen följde utskottets förslag.

Frågan om röstetal kan också ha betydelse för förvaltningen av ägarlägenhetshus (bet. 2018/19:CU8).

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet står fast vid sin ovan redovisade uppfattning och föreslår att riksdagen avslår motionsyrkandet.

## Expropriationsersättning m.m.

### Utskottets förslag i korthet

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

Jämför reservation 6 (C).

### Motionerna

I kommittémotion 2018/19:2425 av Kristina Yngwe m.fl. (C) yrkande 3 föreslås ett tillkännagivande om att utreda olika ersättningsformer för intrång på privat mark vid ianspråktagande för allmän infrastrukturutbyggnad som exempelvis ledningsutbyggnad, master, vägar och järnvägar. Motionärerna anser att en utredning om ersättningsformer för intrång ska syfta till att öka incitamenten till användning av marksnål teknik.

Även motion 2018/19:2406 av Anders Åkesson m.fl. (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 för markintrånget som inte enbart täcker ett dagsaktuellt värde utan även omfattar ersättning för avstådd framtida avkastning. Det är också viktigt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv att exploateringskalkyler görs mellan olika alternativ där prissättningen fullt ut täcker den samhällsekonomiska kostnaden för att mark tas i anspråk och därmed mer eller mindre omöjliggör annan användning. Motionärerna föreslår ett tillkännagivande i enlighet med detta.

I motion 2018/19:1944 yrkande 4 anser Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (båda C) att ersättning till markägare enligt expropriationslagen bl.a. ska bygga på principen om vinstfördelning mellan markägare och exploatör. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

### Expropriationsändamålen m.m.

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 expropriera mark som ska användas för tätbebyggelse. Expropriation kan också ske för att tillgodose ändamål som avser kommunikationer, elektrisk kraft eller annan drivkraft, värme, vatten och avlopp, näringsverksamhet, skydds- och säkerhetsområden, försvaret, kultur, 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 de 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.

Den 1 augusti 2010 trädde nya lagregler i kraft som innebär höjningar av den ersättning som betalas vid expropriation och andra åtgärder där fastigheter tas i anspråk med tvång (prop. 2009/10:162, bet. 2009/10:CU21, rskr. 2009/10:362). Ändringarna avsåg ersättningsbestämmelserna i expropriationslagen och i de andra lagar som hänvisar till dessa bestämmelser. Lagändringarna syftade till att stärka äganderätten och hade 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. förväntningsvärden, upphävdes. 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 marknadsvärdeminskning. Genom påslaget tas det vid värderingen av fastigheten ökad hänsyn till att fastighetsägaren ofrivilligt blir av med sin fastighet.

I propositionen om de nya ersättningsreglerna redovisade regeringen att ett förslag om s.k. vinstfördelning hade kritiserats under remissbehandlingen, bl.a. för att förslaget inte är tillräckligt genomarbetat. En särskild utredare fick därför i uppdrag att föreslå en ordning för vinstfördelning vid expropriation och andra sådana förfoganden (dir. 2011:20).

## Vinstfördelningsutredningen

Vinstfördelningsutredningen överlämnade 2012 sitt betänkande Högre ersättning vid mastupplåtelse (SOU 2012:61). Utredningen hade 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 betänkandet kartläggs ett antal områden som kan aktualisera markåtkomst, nämligen bebyggelse och bostadsförsörjning, allmänna vägar, järnvägar, energi och kraft samt elektronisk kommunikation. För att besvara frågan om vilka fall av markåtkomst som bör omfattas av vinstfördelning diskuterar utredningen vilka rättsekonomiska utgångspunkter som bör ligga till grund för reformen. Ett flertal av de argument som anförs såväl för som emot 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. Rättsviseskäl kan anföras såväl för som emot 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 allmänna regi i framtiden kan komma att kommersialiseras. En möjlighet som hade tagits upp 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 områdesspecifika omständigheter beaktas:

- Vid förvärv för tätbebyggelse innebär främst avskaffandet av den s.k. presumptionsregeln, 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 listor – 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 för om det omfattas av vinstfördelning eller inte samt påtagliga gränsdragningsproblem är 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 med detta benämnas förhöjd ersättning.

En regel för att bestämma en förhöjd ersättning bör utformas med ledning av principen om 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 in som är hänförliga till såväl allmän lönsamhet som alternativ och fastighetsekonomisk vinst.

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 förslaget 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 för närvarande inom Regeringskansliet.

## **Tidigare riksdagsbehandling**

Motioner om expropriationsersättning m.m., däribland motioner motsvarande de nu aktuella behandlades senast av utskottet våren 2018 i betänkande 2017/18:CU18. Utskottet avstyrkte de då aktuella motionerna med hänvisning till de ändrade ersättningsregler som hade införts 2010 och den pågående beredningen av Vinstfördelningsutredningens betänkande. Riksdagen följde utskottets förslag.

## Utskottets ställningstagande

År 2010 infördes nya ersättningsregler som innebär höjningar av den ersättning som betalas vid expropriation och andra åtgärder där fastigheter tas i anspråk med tvång. Vinstfördelningsutredningen har föreslagit en ordning för vinstfördelning vid vissa fall av förfoganden. Utredningsbetänkandet bereds fortfarande inom Regeringskansliet. Utskottet anser, liksom tidigare, att resultatet av beredningsarbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Motionsyrkandena bör därför avslås.

## Skymmande vegetation

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att förtydliga lagstiftningen i fråga om skymmande vegetation. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

## Motionen

Jonas Eriksson (MP) anser i motion 2018/19:1393 att lagstiftningen behöver förtydligas i fråga om vilka skyldigheter en fastighetsägare har när det gäller växtlighet på en fastighet. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Motionären anser att ett sådant förtydligande behövs för att göra det enklare för grannar att förhålla sig till varandra och för kommuner och domstolar att hantera tvister mellan grannar.

## Bakgrund

Regler om rättsförhållanden mellan grannar finns i 3 kap. jordabalken. Var och en ska vid nyttjande av sin eller någon annans fasta egendom ta skälig hänsyn till omgivningen (1 §). Om en rot eller gren tränger in på en fastighet från ett område intill denna och detta medför olägenhet för fastighetens ägare, får han eller hon 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 (2 §).

Av plan- och bygglagen (2010:900) 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 tidigare 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 § plan- och bygglagen 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 plan- och bygglagen 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 § ska kunna göras med stöd av 8 kap. 15 § krävs som framgått att olägenheterna är att anse som betydande.

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]).

En bestämmelse om rätt att ta bort växtlighet på annans fastighet finns även i 51 § anläggningslagen (1973:1149).

## **Boverkets rapport 2015:32 Ovårdade tomter och förfallna byggnader**

Boverket har på uppdrag av regeringen utrett de problem med ovårdade tomter och förfallna byggnader som finns framför allt i glesbygdskommuner (rapport 2015:32 Ovårdade tomter och förfallna byggnader). I uppdraget har också ingått att analysera om det finns anledning att förtydliga eller förändra regelverket för hur vegetation får växa, framför allt på småhusfastigheter.

När det gäller en reglering av lös egendom och växtlighet anför Boverket följande.

Under arbetet med uppdraget har Boverket vid flera tillfällen haft anledning att fundera över om det överhuvudtaget är lämpligt att reglera lös egendom och växtlighet i plan- och bygglagstiftningen. Frågan har framförallt uppkommit när Boverket tittat närmare på tillsynen över störande växtlighet och egendom på tomter och de svårigheter som byggnadsnämnderna har att hantera detta.

Plan- och bygglagstiftningen innehåller i huvudsak regler om mark och byggnadsverk. Det är i princip endast när det gäller tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader som det finns krav som rör lös egendom och växtlighet. De tekniska egenskapskraven på byggnadsverk avser däremot inte lös egendom.

Lös egendom och växtlighet är till skillnad mot mark och byggnadsverk betydligt mer föränderlig till sin förekomst och karaktär. Det är därför svårt att reglera placering och utformning av växtlighet och lös egendom, vilket gör att de nuvarande kraven på vård och skötsel för tomter är svåra att tillämpa när det gäller växtlighet och lös egendom.

Bortsett från krav som syftar till att begränsa risk för olycksfall handlar kraven på växtlighet och lös egendom i bruksskedet om att det inte ska uppkomma betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken. När det gäller omgivningen är det fråga om störningar som i stor utsträckning även regleras i annan offentlighetslagstiftning, framförallt miljöbalken, och i civilrättslig lagstiftning, framförallt jordabalken. Boverket anser att det finns skäl att överväga om det är möjligt att lyfta ut regleringen av växtlighet och lös egendom på tomter, allmänna platser och områden för andra anläggningar än byggnader från plan- och bygglagstiftningen och koncentrera den till och precisera den i annan lagstiftning.

Rapporten bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Ett motsvarande motionsyrkande behandlades senast av utskottet våren 2018 i betänkande 2017/18:CU18. Utskottet anförde då följande.

Som redovisats ovan har Boverket på uppdrag av regeringen bl.a. analyserat om det finns anledning att förtydliga eller förändra regelverket för hur vegetation får växa, framför allt på småhusfastigheter. Rapporten bereds inom Regeringskansliet. Utskottet anser att resultatet av det pågående beredningsarbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen.

Motionsyrkandet bör därför avslås.

Riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

I rapport 2015:32 Ovårdade tomter och förfallna byggnader har Boverket bl.a. analyserat om det finns anledning att förtydliga eller förändra regelverket för hur vegetation får växa, framför allt på småhusfastigheter. Rapporten bereds fortfarande inom Regeringskansliet. Utskottet anser, i likhet med tidigare, att resultatet av det pågående beredningsarbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Motionsyrkandet bör därför avslås.

## **Förköpslag**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsyrkanden om att införa en förköpslag.  
Jämför reservation 7 (V).

### **Motionerna**

I partimotion 2018/19:410 yrkande 9 föreslår Jonas Sjöstedt m.fl. (V) ett tillkännagivande om att det bör införas en ny förköpslag som tar sikte på kommunernas möjlighet att förvärva mark. Motionärerna anför bl.a. att en förutsättning för att genomföra viktiga samhällsbyggnadsåtgärder är att kommunerna äger exploaterbar mark. I kommuner som blir beroende av enskilda markägares goda vilja för att planlägga och därefter bygga riskerar bostadsbyggandet att bli ojämnt, oberäkneligt och otillräckligt. Kommunernas möjlighet att förvärva attraktiv byggmark har dock minskat efter att förköpslagen avskaffades 2010. Lagen var ett viktigt redskap för kommunernas fysiska planering och tätbebyggelseutveckling samt ett stöd för fler exploateringsavtal.

Niklas Karlsson (S) anför i motion 2018/19:1150 bl.a. att Boverket avrådde från att förköpslagen skulle avvecklas och förordade i stället att lagen skulle förenklas och dess tillämpningsområde begränsas. Motionären anser att ett införande av en ny förenklad förköpslag med ett begränsat tillämpningsområde i enlighet med Boverkets förslag bör övervägas. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

## **Bakgrund**

Förköpslagen (1967:868) upphörde att gälla vid utgången av april 2010 (prop. 2009/10:82, bet. 2009/10:CU18, rskr. 2009/10:216). Enligt förköpslagen hade en kommun förköpsrätt vid försäljning av vissa typer av fast egendom eller tomträtt i sådan egendom. Genom att utöva förköpsrätten kunde en kommun i vissa fall träda i en köparens ställe sedan köparen tecknat avtal om förvärv av en fastighet. Förköpsrätten innebar att kommunen fick förvärva den egendom som köpet avsåg från säljaren på de villkor som avtalats mellan säljaren och köparen, bl.a. i fråga om den avtalade köpeskillingen.

Det ursprungliga syftet med förköpslagen var att stärka kommunernas möjligheter att förvärva mark som behövdes för nyexploatering eller vid mer genomgripande omvandling av äldre bebyggelseområden. Kommunernas möjligheter att förvärva fastigheter med stöd av lagen utvidgades därefter successivt genom lagändringar under 1970- och 1980-talen.

Upphävandet av förköpslagen motiverades med att lagen 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, 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.

## **Pågående arbete**

### *Byggrättsutredningen*

Regeringen beslutade i juni 2017 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över kommunernas möjligheter att säkerställa att befintliga byggrätter tas i anspråk. Utredningen, som antog namnet Byggrättsutredningen, överlämnade i augusti 2018 betänkandet Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67). Utredningen anför att de analyser som utredningen gjort visar att problemen med dröjsmål och byggrätter oftast avser privatägd mark, eftersom kommunerna har skarpare verktyg för att snabbt få fram bostäder på egen

mark. Utredningen anser därför att kommunerna i större utsträckning bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik med syfte att förvärva egen mark.

Utredningen föreslår bl.a. att Boverket får i uppdrag av regeringen att utreda frågan om införandet av en kommunal förköpslag som underlättar bostadsbyggande och tätortsutveckling i kommunerna. Utgångspunkten för Boverkets uppdrag bör vara att utreda en ny modern förköpslag som också kommer tillrätta med de problem som fanns i den tidigare förköpslagen som upphävdes 2010. Utredningen anför att för att kunna bedriva en aktiv markpolitik och möta det omfattande behovet av nya bostäder behöver kommunerna också stötts med ytterligare verktyg. Verktyg för att utöka det egna markinnehavet när så krävs, för att initiera genomförandeprocesser där marknaden är svagare och för att uppnå bostadssociala mål och verktyg som fungerar som ”smörjmedel” i förhandlingar med byggherrar för att snabba upp byggandet på privat mark.

Utredningsbetänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Motionsyrkanden om att införa en ny förköpslag behandlades senast av utskottet våren 2018 i betänkande 2017/18:CU18. Utskottet stod då fast vid uppfattningen att det inte är motiverat att återinföra en lag om en kommunal förköpsrätt. Utskottet föreslog att de då aktuella motionsyrkandena skulle avslås, och riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

Som utskottet tidigare anfört är det angeläget att kommunernas behov av mark för tätbebyggelse kan tillgodoses, inte minst för att möjliggöra ett ökat bostadsbyggande. Även om förköpslagen hade ett sådant syfte kom den dock endast att i mycket begränsad utsträckning användas för detta ändamål. Lagen ansågs bl.a. vara svår att tillämpa och dessutom leda till olägenheter för säljare och köpare av vissa fastigheter. Förköpslagen upphörde att gälla vid utgången av april 2010. Motionsyrkanden om att införa en ny förköpslag behandlades senast av utskottet våren 2018. Utskottet ansåg då att det inte är motiverat att återinföra en lag om en kommunal förköpsrätt.

Byggrättsutredningen har haft i uppdrag att se över kommunernas möjligheter att säkerställa att befintliga byggrätter tas i anspråk. Utredningen överlämnade i augusti 2018 betänkandet Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67). Utredningen anser att kommunerna i större utsträckning bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik med syfte att förvärva egen mark. Bland annat föreslår utredningen att Boverket ska få i uppdrag av regeringen att utreda frågan om införandet av en kommunal förköpslag som underlättar bostadsbyggande och tätortsutveckling i kommunerna. Enligt utredningen bör utgångspunkten för Boverkets uppdrag vara att utreda en ny modern

förköpslag som också kommer till rätta med de problem som fanns i den tidigare förköpslagen. Utredningsbetänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Motionsyrkandena bör därför avslås.

## Jordförvärvslagstiftningen

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om jordförvärvslagstiftningen.

Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 8 (SD) och 9 (C, KD).

### Motionerna

I kommittémotion 2018/19:1293 yrkande 13 anför Mats Nordberg m.fl. (SD) att många känner oro för att en ändring av jordförvärvslagen skulle leda till svårigheter för exempelvis lokalt boende att hävda sig gentemot bolag vid köp av skogs- och jordbruksfastigheter. Motionärerna anser att jordförvärvslagen inte bör ändras på ett sätt som minskar lokalt boendes möjligheter att konkurrera vid markköp. Det bör heller inte göras någon översyn av lagen. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

I kommittémotion 2018/19:2425 yrkande 37 anför Kristina Yngwe m.fl. (C) att jordförvärvslagen ibland lyfts fram som ett hinder vid ägarskiften då lagen hindrar juridiska personer från att köpa mark från enskilda markägare. Motionärerna känner en mycket stor oro över att en ändring i jordförvärvslagen skulle leda till svårigheter för exempelvis unga att hävda sig gentemot bolag vid köp av fastigheter. Motionärerna ser därför inte ett behov av ändringar i jordförvärvslagen som skulle göra det möjligt för juridiska personer som större bolag att köpa mark. Motionärerna föreslår ett tillkännagivande om att verka för att behålla jordförvärvslagens nuvarande bestämmelser om juridiska personers möjligheter att förvärva egendom.

Även Magnus Oscarsson m.fl. (KD) anser i kommittémotion 2018/19:2736 yrkande 32 att jordförvärvslagens nuvarande bestämmelser ska behållas. Motionärerna anför bl.a. att de inskränkningar i äganderätten som jordförvärvslagen innebär har ansetts motiverade för att åstadkomma mer rationella brukningsenheter inom jord- och skogsbruket, för att upprätthålla balansen mellan olika ägarkategorier och för att gynna bosättning och sysselsättning i glesbygd. De fysiska personernas ägande och brukande av jorden har visat sig vara framgångsrikt för ansvarstagande, innovationskraft och näringslivsutvecklingen på landsbygden. Jordförvärvslagen bör därför inte ändras. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

## Jordförvärvslagen

Jordförvärvslagen (1979:230) innehåller bestämmelser om tillstånd till förvärv (bl.a. köp, byte och gåva) av lantbruksegendom (skogsbruks- och jordbruksfastigheter). Förvärvstillstånd krävs när förvärvet avser egendom i glesbygd eller i omarronderingsområden eller om förvärvaren är en juridisk person som förvärvar egendomen från en fysisk person eller ett dödsbo (4 §). Kravet på förvärvstillstånd vid förvärv av lantbruksegendom i glesbygd och omarronderingsområden gäller såväl fysiska som juridiska personer.

En fysisk person som förvärvar egendom i glesbygd som inte ingår i omarronderingsområde behöver inte förvärvstillstånd om personen sedan minst ett år är folkbokförd inom den kommun där egendomen är belägen (5 §).

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 (6 §).

Tillstånd till förvärv av egendom i glesbygd får vägras om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten. Detta gäller dock inte om förvärvaren gör sannolikt att han eller hon inom tolv månader från förvärvet varaktigt kommer att bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten. Tillstånd till förvärv av egendom i omarronderingsområde får vägras, om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra rationaliseringen av ägostrukturen (7 §). En kommun får inte vägras tillstånd till förvärv av sådan fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen till någon del krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning (8 §).

## Frågesvar

Statsrådet Sven-Erik Bucht anförde följande den 31 maj 2017 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2016/17:1440) om vad utgångspunkten är för översynen av jordförvärvslagen och när regeringen kan förväntas lägga fram ett förslag till ny lagstiftning på riksdagens bord.

Svenskt jordbruk har stor potential att bidra till jobb och hållbar tillväxt på svenska landsbygder. Det är en av de viktigaste utgångspunkterna i Sveriges första livsmedelsstrategi som lades på riksdagens bord den 30 januari 2017. När nu regeringen går från ord till handling, tar vi oss an de olika utmaningarna som finns för svenskt jordbruk och hela den svenska

livsmedelskedjan. Ett exempel rör frågan om lagstiftningens roll för strukturutvecklingen av svenskt jordbruk.

Konkurrenskraftsutredningen gjorde bedömningen att jordförvärvslagen i dess nuvarande utformning, har en hämmande inverkan på konkurrenskraften i svenskt jordbruk genom att försvåra extern kapitalförsörjning. Dagens jordförvärvslag antogs 1979 och stiftades utifrån den tidens rådande omständigheter. Idag driver många lantbrukare företag som är betydligt större än då och enligt Konkurrenskraftsutredningen finns det tecken på att nuvarande lagstiftning om jordförvärv och arrende hämmar företagsutvecklingen på svenska landsbygder.

Detta behöver regeringen undersöka ytterligare och inhämta mer kunskap om. Regeringen avser att genomföra ett brett analysuppdrag om jordförvärvslagen som omfattar såväl skogsbruk som jordbruk. Syftet är att studera lagens effekter, såväl positiva som negativa för företagsutveckling inom de gröna näringarna. Vi vill också studera hur nuvarande lag påverkar aktivt brukande av jorden, sysselsättning och bosättning på landsbygden. I det här uppdraget kommer inte ingå att lämna lagstiftningsförslag.

Först efter denna noggranna analys kommer regeringen ta ställning till om och på vilket sätt specifika lagstiftningsförändringar bör utredas.

Det är viktigt för mig att tydliggöra att regeringen inte tar lätt på förändringar av lagstiftningen om jordförvärv och arrende. Det finns många olika värden och faktorer som vi måste ta hänsyn till. Att ta fram kunskap om lagens effekter är en viktig grund för såväl näringen som ansvariga politiker för en framåtsyftande dialog.

## **Uppdrag till Sveriges lantbruksuniversitet att analysera effekter av jordförvärvs- och arrendelagstiftningen**

Regeringen gav den 15 juni 2017 Sveriges lantbruksuniversitet i uppdrag att, inom ramen för livsmedelsstrategin, närmare analysera hur lagstiftningen om jordförvärv och arrende påverkar företagsutveckling i skogsbruks- och i jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv (dnr N2017/04215/JM). Analysen ska beskriva bl.a. jordförvärvs- och arrendelagstiftningens påverkan på företagens möjlighet till utveckling, deläggande, generationsväxlingar, kapitalförsörjning och investeringsklimatet inom jord- och skogsbruk samt möjligheten att välja mest lämplig företagsform.

I uppdraget ingick inte att analysera effekterna av jordförvärvslagens bestämmelser om krav på förvärvstillstånd i omarronderingsområden. I uppdraget ingick inte heller att lämna författningsförslag.

Sveriges lantbruksuniversitet redovisade uppdraget i en rapport i december 2018 (SLU.ua 2017.1.1.1-2547). För analysen har underlag använts från djupintervjuer av över 70 personer och enkätsvar från mer än 600 lant- och skogsbrukare. I rapporten redovisas sammanfattningsvis bl.a. följande analyser och slutsatser.

Sammantaget visar resultaten att jordförvärvslagens begränsning för juridiska personers möjlighet att förvärva mark har ingen eller möjligen ringa betydelse i praktiken när det gäller företagsutveckling. Begränsningen påverkar visserligen vilken typ av företagsform företagen

kan organiseras i. Däremot tycks den generellt sett inte ha någon inverkan på t.ex. möjligheterna att låna pengar till företaget, utveckla företaget eller på investeringsklimatet. Delägande kan visserligen förenklas genom aktiebolag, men samarbete kan också lösas på andra sätt genom driftsbolag och enkla bolag. Jordförvärvslagen kan ha en viss prisdämpande effekt på marknaden för mark. Eftersom detta kan bidra till att företagarna behöver låna mindre pengar och därmed får lägre kostnader för räntor kan detta underlätta för dem att använda marken som produktionsresurs i lant- och skogsbruket. Å andra sidan behöver stigande markpriser inte innebära något problem om man kan sälja marken till ett högre pris vid pensionering eller då företaget upphör av andra skäl. Detta förutsätter dock att företagarna har tillräckligt god likviditet för att kunna hantera räntorna på lånen, vilket är långt ifrån säkert. När det gäller faktorer som effekten på landsbygdens boende, samt natur- och kulturmiljövärden och sociala värden i odlingslandskapet och i skogen är det svårt att dra säkra slutsatser. Men eftersom jordförvärvslagen inte tycks ha några betydande effekter för företagsutveckling är det troligen inte heller så att den bidrar negativt till t.ex. boende och sociala värden. Många av dessa värden förutsätter lant- och skogsbruksföretagande och så länge lagen inte påverkar företagandet negativt finns sannolikt heller ingen negativ påverkan på dessa andra värden.

När det gäller arrendelagstiftningen visar resultaten på att den sannolikt har en konserverande effekt, och att företagande och konkurrenskraft skulle främjas av en friare lagstiftning. Detta gäller framförallt för sidoarrenden där arrendatorn inte bor på gården.

Mot bakgrund av analyserna och slutsatserna kan ett antal rekommendationer göras:

1. Jordförvärvslagen behöver inte ändras när det gäller möjligheten för juridisk person att köpa mark. Analyserna visar att generellt sett har denna begränsning i lagen i praktiken ingen effekt på företagsutvecklingen i lant- och skogsbruket. Lagen kom till bland annat för att verka för att bibehålla ett balanserat markinnehav mellan privatpersoner och juridiska personer när det gäller lantbruksegendomar. Vill man från samhällets sida fortsatt värna detta, visar analyserna på att det kan göras utan att företagsutvecklingen ta skada.
2. Man bör överväga att avskaffa bosättningskravet i jordförvärvslagen. Kravet kan hindra företagsutveckling och leda till att personer som är duktiga på att utveckla företag förhindras att köpa lantbruksegendom.
3. Det bör bli lättare för jordägare och arrendator att själva bestämma hur avtalet dem emellan ska se ut. Framförallt när det gäller sidoarrenden, där arrendatorn inte bor på gården, skulle detta kunna bidra till mer flexibilitet.

Rapporten analyseras för närvarande inom Regeringskansliet.

## Tidigare behandling

Motsvarande motionsförslag behandlades av utskottet våren 2018 i betänkande 2017/18:CU18. Utskottet anförde då följande.

Som redovisats ovan har regeringen gett Sveriges lantbruksuniversitet i uppdrag att inom ramen för livsmedelsstrategin närmare analysera hur lagstiftningen om jordförvärv och arrende påverkar företagsutveckling i skogsbruks- och i jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt



perspektiv. Analysen ska beskriva bl.a. jordförvärvslagstiftningens påverkan på företagens möjlighet till utveckling, deläggande, generationsväxlingar, kapitalförsörjning och investeringsklimatet inom jord- och skogsbruk samt möjligheten att välja mest lämplig företagsform. I uppdraget ingår inte att lämna författningsförslag. Statsrådet Sven-Erik Bucht förklarade i sitt frågesvar den 31 maj 2017 att regeringen först efter denna analys kommer att ta ställning till om och på vilket sätt specifika lagstiftningsförändringar bör utredas.

Utskottet anser att resultatet av det pågående arbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

Sveriges lantbruksuniversitet har haft ett regeringsuppdrag att inom ramen för livsmedelsstrategin närmare analysera hur lagstiftningen om jordförvärv och arrende påverkar företagsutveckling i skogsbruks- och i jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv. Uppdraget redovisades i en rapport i december 2018. Mot bakgrund av analyserna och slutsatserna i rapporten lämnar Sveriges lantbruksuniversitet bl.a. rekommendationen att jordförvärvslagen inte behöver ändras när det gäller möjligheten för en juridisk person att köpa mark. Man bör dock överväga att avskaffa bosättningskravet i jordförvärvslagen. Rapporten analyseras för närvarande inom Regeringskansliet.

Utskottet är mot denna bakgrund inte berett att föreslå någon åtgärd med anledning av motionsyrkandena. Motionsyrkandena bör avslås.

## **Översyn av fastighetsmäklarlagen**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsyrkanden inom fastighetsmäklarområdet. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående beredning.  
Jämför reservation 10 (V).

### **Motionerna**

I partimotion 2018/19:410 anser Jonas Sjöstedt m.fl. (V) att regeringen bör återkomma med förslag på åtgärder utifrån Konsumentverkets förslag i Konsumentrapporten 2017 (se nedan) för att öka transparensen och kontrollen i fastighetsmäklarbranschen och därigenom minska fusket i branschen. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 35).

I motion 2018/19:338 menar Markus Wiechel (SD) att regeringen bör se över möjligheten att införa lagstiftning om accepterat pris vid budgivning. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 1). Motionären anser även att mäklaren ska vara skyldig att redogöra för sin bedömning av

bostadens marknadsvärde och att bedömningen ska medfölja i samband med försäljning, att budgivarens identitet ska säkerställas, att en avidentifierad budgivningslista ska lämnas till köpare och säljare innan avtalet skrivs under och betalning sker och att det tydligt ska framgå vem som ansvarar för en objektsbeskrivning. Tillkännagivanden föreslås i enlighet med detta (yrkandena 2–5). Vidare föreslår motionären tillkännagivanden om att regeringen bör inrätta en konsumentbyrå för bostadsköp (yrkande 6) och om en reglering av budgivningsprocessen (yrkande 7).

### **Fastighetsmäklarlagen**

Den 1 juli 2011 trädde en ny fastighetsmäklarlag (2011:666) i kraft (prop. 2010/11:15, bet. 2010/11:CU12, rskr. 2010/11:168). Lagen gäller fysiska personers yrkesmässiga förmedling av fastigheter (inklusive bostadsrätter och hyresrätter). Lagen syftar till att ge enskilda trygghet i samband med fastighetsaffärer som sker genom fastighetsmäklares förmedling och att ge fastighetsmäklare goda förutsättningar att bedriva sin verksamhet. Den nya fastighetsmäklarlagen gäller, liksom den tidigare lagen, för förmedling som riktas till eller utförs åt både konsumenter och näringsidkare. Som en övergripande handlingsnorm gäller att fastighetsmäklaren ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iaktta god fastighetsmäklarsed. Mäklaren ska ta till vara både säljarens och köparens intressen.

I lagen tydliggörs fastighetsmäklarens skyldighet att beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen vid överlåtelsen. Ekonomiska intressen tar sikte på frågor om t.ex. pris och betalningsvillkor. Uppdragsgivarens ekonomiska intressen bör beaktas inom ramen för vad som är god fastighetsmäklarsed. Skyldigheten bör t.ex. innebära att mäklaren ska ge råd om huruvida lämnade anbud bör godtas eller om fastigheten i stället bör visas på nytt (prop. s. 24).

I lagen finns ett dokumentationskrav som innebär att fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget och upprätta en förteckning över de anbud som lämnas med angivande av bl.a. anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkt för när anbudet lämnades. Dokumentationen ska överlämnas till säljaren när uppdraget slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även köparen få dokumentationen.

I lagen preciseras vidare fastighetsmäklarens allmänna rådgivnings- och upplysningsskyldighet. Mäklaren är skyldig att i flera avseenden lämna skriftlig information t.ex. om en köparens ansvar för att undersöka fastigheten. Mäklaren ska vidare ge en tilltänkt köpare som är konsument en beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Särskilda informationskrav gäller för bostadsrätter.

Liksom tidigare gäller att fastighetsmäklarens ersättning, om inget annat har avtalats, beräknas efter viss procent på köpeskillingen (provision).

Mäklaren får inte i anslutning till förmedlingsuppdraget köpa en fastighet som mäklaren har eller har haft i uppdrag att förmedla och inte heller förmedla en fastighet till eller från någon närstående.

Fastighetsmäklarinspektionen utövar tillsyn över de fastighetsmäklare som är registrerade. Om en fastighetsmäklare åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen eller lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen) ska Fastighetsmäklarinspektionen återkalla registreringen. Om det anses tillräckligt får Fastighetsmäklarinspektionen i stället bl.a. meddela en varning eller erinran. Fastighetsmäklarinspektionen eller, efter överklagande, domstol får besluta att en återkallelse av registrering ska gälla omedelbart.

En fastighetsmäklare som åsidosätter sina skyldigheter kan bli skadeståndsskyldig.

### **Civilutskottets uppföljning**

Civilutskottet beslutade i juni 2015 att göra en uppföljning av om den nya fastighetsmäklarlagen har fått avsedd effekt. Resultatet redovisades i november 2016 i rapporten 2016/17:RFR2. Uppföljningen visar bl.a. på följande iakttagelser:

- Av uppföljningen framgår det att andelen säljare och köpare som anlitar en mäklare har ökat något jämfört med Riksrevisionens enkätundersökning 2006. Andelen konsumenter som anser att mäklaren inte förmedlat affären på ett korrekt sätt har minskat något sedan undersökningen från 2006. Andelen missnöjda konsumenter har minskat för alla konsumentkategorier, dvs. säljare och köpare av småhus och säljare av bostadsrätt. Den grundläggande utgångspunkten, vilken angavs i propositionen som föregick den nya lagen – att eftersträva ett bättre konsumentskydd i fastighetsmäklarsammanhang – kan därmed sägas delvis ha uppnåtts.
- Det är framför allt inom tre områden som uppfattningen finns att fastighetsmäklare inte har skött sitt uppdrag på ett korrekt sätt, nämligen felaktig information i marknadsföringen, användandet av lockpriser och att mäklaren inte upplevdes vara opartisk i sin relation mellan köparen och säljaren.
- Av uppföljningen framgår att det inte finns något starkt stöd för att införa en skyldighet för mäklare att i objektsbeskrivningen lämna uppgift om ett bedömt marknadsvärde. Uppföljningen visar också att det är svårt att lagstifta om lockpriser. I propositionen till den nya fastighetsmäklarlagen ansåg regeringen att eventuella problem med lockpriser i första hand ska hanteras inom ramen för god fastighetsmäklarsed och god marknadsföringssed. Det kan konstateras att det inte har varit möjligt för FMI och Konsumentverket att fullt ut göra detta. Ansvaret för att lösa eventuella problem med att bostadsobjekt marknadsförs med hjälp av lockpriser har därför fallit tillbaka på fastighetsmäklarbranschen och de enskilda fastighetsmäklarna.
- Det framgår av uppföljningen att ett återkommande problem är att köparen inte förstår vidden av sin undersökningsplikt, trots att

fastighetsmäklarlagen föreskriver att mäklaren skriftligen ska upplysa en köpare om det ansvar som denne har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

- Det råder en samsyn mellan å ena sidan FMI och å andra sidan branschorganisationerna om att fastighetsmäklarlagens bestämmelser behöver klargöras när det gäller förmedling av blivande bostäder som är under produktion. Under tidsperioden 2010–2014 ökade byggandet kraftigt i Sverige. En fortsatt ökning av nyproduktionen av bostadsrätter och småhus innebär att frågan om att säkerställa fastighetsmäklarlagens konsumentskydd ökar i betydelse. Av den anledningen skulle regeringen kunna överväga att närmare utreda denna fråga.
- Praxis har etablerats när det gäller upprättandet av budgivningslistan, och fastighetsmäklarbranschen anser att regeln till stora delar fungerar bra. Budgivningslistan i dess nuvarande utformning kan inte förhindra fiktiv budgivning. Det vore värdefullt med en utvärdering av om regeln har fungerat på avsett sätt, samt vilka för- och nackdelar som skulle följa av förändrade regler som säkerställer identiteten hos budgivarna.

### **Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden**

Regeringen gav den 1 oktober 2015 en särskild utredare i uppdrag att se över konsumentskyddet på bostadsrättsmarknaden. I uppdraget ingick bl.a. att ta ställning till om reglerna om fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt bör ändras. Utredningen, som antog namnet Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden, överlämnade i april 2017 betänkandet Stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden (SOU 2017:31).

Utredningen föreslår bl.a. att fastighetsmäklaren ska vara skyldig att i objektsbeskrivningen dels ange bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån, dels ange om de övriga utrymmen som hör till lägenheten, t.ex. balkong eller takterrass, som säljaren nyttjar utgör en del av upplåtelsen eller inte.

Vidare anför utredningen att det även kan uppmärksammas att fastighetsmäklare inte bara anlitas för att förmedla försäljning av befintliga bostadsrätter, utan även i stor utsträckning för att hitta blivande bostadsrättshavare till nyproducerade lägenheter, vilka då i många fall inledningsvis tecknar för dem bindande förhandsavtal med föreningen. Vid köp av en bostad som ännu inte finns utan är på planeringsstadiet ställs särskilda krav på fastighetsmäklaren och mäklarens kunskaper. Nuvarande fastighetsmäklarlag är inte helt anpassad efter att tillämpas vid förmedling av nyproduktion, och lagen kan därför behöva kompletteras med särskilda bestämmelser för denna typ av förmedling. Utredningen noterar således här ett vidare utredningsbehov.

Enligt uppgift från Justitiedepartementet bereds utredningsbetänkandet för närvarande inom Regeringskansliet.

## 2017 års fastighetsmäklarutredning

I syfte att förbättra förutsättningarna för en sund och väl fungerande fastighetsmäklarbransch gav regeringen i maj 2017 en särskild utredare i uppdrag att lämna förslag som innebär att även fastighetsmäklarföretagen ska omfattas av reglerna i fastighetsmäklarlagen och penningtvättslagen och stå under tillsyn. Utredningen, som antog namnet 2017 års fastighetsmäklarutredning, överlämnade i augusti 2018 betänkandet Utökad tillsyn över fastighetsmäklarbranschen (SOU 2018:64).

Utredningen föreslår att den nuvarande fastighetsmäklarlagen ersätts av en ny fastighetsmäklarlag som inte bara gäller för enskilda fysiska fastighetsmäklare utan också för de fastighetsmäklarföretag i vilka de enskilda fastighetsmäklarna driver sin verksamhet. Utredningen anför att det innebär att Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn över fastighetsmäklarbranschen utökas och blir effektivare. En mer slagkraftig tillsyn kan bidra till att konsumenterna känner större trygghet när de ingår fastighetsaffärer. Företagen ska även omfattas av penningtvättsregelverket.

Utredningen föreslår vidare bl.a. följande.

- Mäklarföretagen ska omfattas av registreringsplikt och stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Underlåter mäklarföretaget att registrera sig ska det kunna förbjudas vid vite att fortsätta sin verksamhet. Om ett mäklarföretag inte längre uppfyller kraven för registrering, underlåter att betala föreskrivna avgifter eller åsidosätter sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen ska Fastighetsmäklarinspektionen kunna ingripa genom att återkalla registreringen eller, om det bedöms tillräckligt, genom att meddela varning, erinran eller utfärda ett föreläggande att göra rättelse.
- Mäklarföretagen ska ha ett övergripande ansvar för att se till att de mäklare som är verksamma i företaget ges förutsättningar att sköta sina uppdrag. Mäklarföretaget ska verka för att mäklarna i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen. Ett mäklarföretag som åsidosätter denna skyldighet ska kunna hållas såväl skadeståndsansvarigt som disciplinärt ansvarigt. Utredningen gör bedömningen att fastighetsmäklaren även i framtiden ska vara den som är part i förmedlingsuppdraget och den som har det huvudsakliga ansvaret för att uppdraget utförs i enlighet med de skyldigheter som följer av lag och god fastighetsmäklarsed. Mäklarföretagen ska inte heller ha något självständigt ansvar för att följa god fastighetsmäklarsed.
- Fastighetsmäklarinspektionen ska kunna pröva om det finns skäl att ingripa mot en mäklare innan mäklaren avregistreras antingen på egen begäran eller på grund av att mäklaren inte längre uppfyller förutsättningarna för registrering.

- Det ska bli möjligt att underteckna uppdragsavtal och depositionsavtal med en elektronisk underskrift.
- Det ska vara tillräckligt att mäklaren håller objektsbeskrivningen tillgänglig för konsumenten. Detta kan ske t.ex. genom att mäklaren presenterar objektsbeskrivningen på en hemsida eller på en läsplatta under visningen. Om en konsument begär det ska mäklaren dock alltid vara skyldig att genast och utan kostnad tillhandahålla objektsbeskrivningen. Mäklaren ska också säkerställa att den faktiska köparen har tagit del av informationen.

Enligt uppgift från Justitiedepartementet bereds utredningsbetänkandet för närvarande inom Regeringskansliet.

### **Konsumentrapporten 2017**

I Konsumentrapporten 2017 har Konsumentverket, på regeringens uppdrag, särskilt belyst fastighetsmäklarområdet. Konsumentverket anför att i arbetet med de belysningar som gjorts i rapporten har verket sammanställt befintlig kunskap om konsumenternas situation, vilka problem de stöter på och hur omfattande problemen är. Konsumentverket har försökt analysera orsakerna till problemen och så långt som möjligt peka ut vad som borde göras för att förbättra situationen. Ambitionen har inte varit att ta fram detaljerade åtgärdsförslag utan att hålla lösningarna på en mer översiktlig nivå. Lösningarna är riktade både till konsumenterna och till marknaden och är inte begränsade till det konsumentpolitiska området. Konsumentverket har även eftersträvat att så långt som möjligt förankra underlaget, slutsatser och förslag med externa parter som andra myndigheter, branschföreträdare, ideella organisationer m.fl.

I rapporten lämnar Konsumentverket bl.a. följande förslag på åtgärder inom fastighetsmäklarområdet som verket tror skulle kunna förbättra konsumenternas situation på marknaden:

- Inrätta en branschfinansierad konsumentbyrå för bostadsköp.
- Ge Fastighetsmäklarinspektionen möjlighet att utöva tillsyn över mäklarföretagen.
- Fastighetsmäklarinspektionen bör få rätt att utfärda föreskrifter.
- Viktig information om bostaden bör lämnas tidigt till alla spekulanter och inte bara till köpare eller tilltänkt köpare.
- Det bör framgå vem som svarar för informationen i objektsbeskrivningen.
- Problemen med lockpriser behöver åtgärdas, och Konsumentverket tror att ett steg i rätt riktning vore att mäklarna angav ett bedömt marknadsvärde vid annonsering av bostäder.
- Överväg om det finns behov av att reglera budgivningsprocessen.
- Mäklaren bör kontrollera budgivares identitet.
- Mäklaren ska lämna över budgivningslista innan köpare och säljare skriver bindande avtal och betalning sker.

- Avidentifierad budgivningslista bör lämnas över till samtliga deltagare i budgivningen.
- Anpassa fastighetsmäklarlagen så att den passar vid förmedling av bostäder som ännu inte är uppförda.

Enligt uppgift från Finansdepartementet analyseras rapporten för närvarande inom Regeringskansliet.

### **Konsumentverkets granskning av fastighetsmäklares information om köparens undersökningsplikt**

Konsumentverket genomförde under 2018 en tematisk granskning för att kontrollera hur fastighetsmäklare informerar konsumenter om bostadsköparens undersökningsplikt (dnr 2018/429). Granskningen omfattade 13 mäklarfirmor och avsåg den skriftliga information som fastighetsmäklaren ska lämna till köpande konsumenter i samband med köp av en småhusfastighet eller bostadsrätt. Konsumentverket har inte granskat hur informationen om köparens undersökningsplikt ser ut vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter. Konsumentverket gör bl.a. följande bedömning.

Konsumentverket anser att informationen som lämnas till köpare inför fastighetsköp enligt JB i stort är grundlig och korrekt. Konsumentverket vill dock understryka vikten av att köpare förstår att deras undersökningsplikt vid köp av fastighet inte automatiskt uppfylls vid anlitan av besiktningsman. Däremot har Konsumentverket anmärkningar på hur informationen inför köp av bostadsrätter har utformats.

Majoriteten av de granskade mäklarfirmorna lämnar objektspecifik information om undersökningsplikten beroende på om objektet är en fastighet där det framgår att köp av fastighet regleras i JB eller köp av bostadsrätt som regleras i KöpL. Däremot framgår det inte helt tydligt skillnaderna i konsumentens undersökningsplikt mellan köp av fastighet och köp av bostadsrätt.

Som redovisats ovan finns det ingen lagstadgad skyldighet för köparen att undersöka bostadsrätten innan köp om inte köparen uppmanats till detta. Konsumentverket anser det inte heller klarlagt att det vid bedömning av fel i bostadsrätter kan göras analogier till reglerna i JB. Konsumentverket anser med hänvisning till ovanstående att formuleringar som jämför köparens undersökningsplikt enligt KöpL med den i JB riskerar att vilseleda konsumenten.

Bostadsköp är bland de största köpen man gör här i livet. Samtidigt är kunskapen hos köparen om dennes skyldigheter oftast låg. Det är viktigt att konsumenter på ett tydligt sätt görs uppmärksammade på vilka krav som ställs på dem som köpare, speciellt vad gäller undersökningsplikten av bostaden.

Denna granskningspromemoria kommer att delges de granskade mäklarfirmorna samt Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet. Konsumentverkets förhoppning är att den kan ligga till grund för fortsatta diskussioner med branschförbunden.

## **Riksrevisionens pågående granskning av konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter**

Riksrevisionen har nyligen inlett en granskning av konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter. På Riksrevisionens webbplats lämnas följande information om granskningen.

I takt med stigande bostadspriser har de finansiella riskerna för hushållen ökat, framförallt vid transaktioner på bostadsmarknaden. På nyproduktionsområdet tycks riskerna vara större än på den övriga marknaden, bland annat eftersom konsumenterna ofta ingår förhandsavtal långt före tillträde, och för att nyproducerade bostadsrättsföreningar ofta är mer skuldsatta än genomsnittet. Riksrevisionen avser att granska om det finns ett effektivt konsumentskydd på detta område som gör det möjligt för konsumenterna att fatta informerade beslut.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Motsvarande motionsyrkanden behandlades av utskottet våren 2018 i betänkande 2017/18:CU18. Utskottet ansåg när det gällde de då aktuella motionerna att det arbete som pågick inte borde föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Utskottet föreslog att motionerna skulle avslås, och riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

Som redovisas ovan har utskottet låtit göra en uppföljning av om den nya fastighetsmäklarlagen har fått avsedd effekt. Resultatet redovisades i november 2016 i rapporten 2016/17:RFR2.

2017 års fastighetsmäklarutredning föreslår i sitt betänkande att den nuvarande fastighetsmäklarlagen ska ersättas av en ny fastighetsmäklarlag som inte bara ska gälla för enskilda fastighetsmäklare utan också för fastighetsmäklarföretag. Mäklarföretagen ska omfattas av registreringsplikt och stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Utredningen föreslår vidare bl.a. att mäklarföretaget ska verka för att mäklarna i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt fastighetsmäklarlagen.

I Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknadens uppdrag har ingått att ta ställning till om reglerna om fastighetsmäklarens informationsgivning vid förmedling av en bostadsrätt bör ändras. Utredningen föreslår i denna del att fastighetsmäklaren ska vara skyldig att i objektsbeskrivningen dels ange bostadsrättens indirekta nettoskuld, dvs. lägenhetens andel av föreningens lån, dels ange om de övriga utrymmen som hör till lägenheten, t.ex. balkong eller takterrass som säljaren nyttjar, utgör en del av upplåtelsen eller inte.

Utredningsbetänkandena bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Konsumentverket har på uppdrag av regeringen i Konsumentrapporten 2017 särskilt belyst fastighetsmäklarområdet. I rapporten lämnar Konsumentverket förslag på ett antal åtgärder som verket tror skulle kunna



förbättra konsumenternas situation på marknaden. Rapporten analyseras för närvarande inom Regeringskansliet.

Konsumentverket har även genomfört en tematisk granskning för att kontrollera hur fastighetsmäklare informerar konsumenter om bostadsköparens undersökningsplikt. Konsumentverkets förhoppning är att granskningspromemorian kan ligga till grund för fortsatta diskussioner med branschförbunden.

Vidare har Riksrevisionen inlett en granskning av konsumentskyddet vid köp av nyproducerade bostadsrätter.

Utskottet anser att det pågående arbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida.

Motionsyrkandena bör därför avslås.

## Finansiering av och tillgång till geodata

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om finansiering av och tillgång till geodata. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 11 (KD, L).

### Motionerna

I partimotion 2018/19:2590 yrkande 48 anser Jan Björklund m.fl. (L) att finansieringsmodellen för geodata bör ses över för att underlätta allmänhetens och företagens tillgång till öppna geodata. I avvaktan på en sådan översyn bör Lantmäteriet så långt som möjligt fortsätta att göra öppna geodata tillgängliga. Vidare bör det arbete som pågår med standardisering av geodata intensifieras. För att uppnå bästa tillgängliga geografiska data är det också nödvändigt att harmonisera den offentliga sektorns geografiska data internationellt. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

I kommittémotion 2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) föreslås ett tillkännagivande om behovet av att effektivisera plan- och byggprocessen genom en digital planprocess och att i ett första steg införa öppna geodata för den offentliga sektorn i Sverige (yrkande 28). Motionärerna framhåller att Statskontorets förslag om en nationell e-strategi för en digital planprocess, en nationell databas för detaljplanebestämmelser och fri tillgång till geodata är mycket viktiga delar i digitaliseringen och effektiviseringen av samhällsbyggandet. Det föreslås vidare ett tillkännagivande om att se över finansieringsmodellen för geodata för att förbereda ett framtida införande av öppna och avgiftsfria geodata (yrkande 29).

Även Camilla Brodin (KD) föreslår i motion 2018/19:238 yrkande 1 ett tillkännagivande om att utreda en ny finansieringsmodell för en mer öppna geodata.

## Bakgrund

Geodata är information som har en geografisk anknytning. Geodata innefattar exempelvis kartor och kartdata samt registerinformation om byggnader, sjöar, vägar, vegetation och befolkning. Geodata har stor betydelse för många samhällsfunktioner, t.ex. inom samhällsplanering, miljöanalyser samt navigering och positionering.

Lantmäteriet har ett samordningsansvar inom geodataområdet. Lantmäteriet har ansvar för att samordna och skapa en infrastruktur för geografisk miljöinformation enligt lagen (2010:1767) om geografisk miljöinformation och förordningen (2010:1770) om geografisk miljöinformation. För detta ändamål finns Geodataportalen ([www.geodata.se](http://www.geodata.se)), som är en gemensam ingång till information och tjänster som ska vara tillgängliga inom geodataområdet. Geodataportalen är även öppen för allmänheten.

Alla myndigheter, kommuner och andra organisationer med myndighetsuppgifter kan teckna användaravtal om geodatasamverkan och mot en årlig avgift få tillgång till ett samlat utbud av geodata. Vissa myndigheter och organisationer är dessutom skyldiga att göra sina geodata tillgängliga enligt lagen och förordningen om geografisk miljöinformation. Sveriges genomförande av det s.k. Inspiredirektivet om upprättande av en infrastruktur för rumslig information i EU sker inom ramen för geodatasamverkan och följer en tidsplan fram till 2020.

Geodatarådet är tillsatt av regeringen och består av ett antal myndigheter och organisationer som ger råd i frågor som rör Lantmäteriets samordningsroll för geodataområdet.

I den nationella geodatastrategin för perioden 2016–2020 som tagits fram av Lantmäteriet i samråd med Geodatarådet och berörda organisationer anges att de fyra viktigaste övergripande målen för perioden 2016–2020 är att:

1. Geodata är öppna.
2. Geodata är användbara.
3. Geodata är tillgängliga.
4. Samverkan är välutvecklad.

Lantmäteriet har bl.a. gjort vissa av myndighetens enklare kartprodukter och en positioneringstjänst tillgängliga som öppna data. Sedan 2017 har statliga myndigheter tillgång till grunddata som t.ex. information från fastighetsregistret och viss geografisk information avgiftsfritt, för användning inom det offentliga uppdraget.

## Pågående arbete

Regeringen gav i februari 2016 Lantmäteriet i uppdrag att utreda förutsättningarna för en samordnad digital samhällsbyggnadsprocess. I januari 2018 slutredovisade myndigheten uppdraget till regeringen i rapporten Digitalt först - För en smartare samhällsbyggnadsprocess (Lantmäterirapport

2018:1). I rapporten bedömer Lantmäteriet att det finns behov av en nationell samordning av tillgång till grundläggande information i samhällsbyggnadsprocessen. Lantmäteriet föreslår bl.a. en nationell plattform för tillgång till relevanta geodata som ska tjäna samhällsbyggnadsprocessen och ingå i en övergripande infrastruktur för den offentliga sektorns gemensamma informationsförsörjning. Regeringen gav i april 2018 Lantmäteriet i uppdrag att redovisa lösningar, kostnader och en genomförandeplan för hur infrastrukturen för geodata bör utvecklas för att möjliggöra ett nationellt tillgängliggörande av all geodata inom samhällsbyggnadsprocessen. Uppdraget i denna del ska redovisas senast den 26 april 2019.

Regeringen gav vidare i maj 2018 Boverket, Lantmäteriet och Skatteverket i uppdrag att bl.a. genomföra analyser gällande grunddata, identifiera egenskaper som kännetecknar grunddata, föreslå gemensamma riktlinjer för grunddata och för ansvariga myndigheters hantering av sådan data samt analysera konsekvenserna av eventuella förslag. Av analysen ska framgå om den föreslagna grunddatan kan tillgängliggöras som öppna data, och vilka åtgärder som krävs för att åstadkomma det. I uppdraget ingår att samarbeta och samverka med bl.a. statliga myndigheter, kommuner, landsting och privata aktörer. Myndigheten för digital förvaltning har fått ett samordnat ansvar för uppdraget som ska slutredovisas senast den 30 april 2019.

Regeringen gav även i maj 2018 bl.a. Lantmäteriet, Bolagsverket och Skatteverket i uppdrag att tillsammans lämna förslag som syftar till att skapa ökad säkerhet och effektivitet i samband med elektroniska informationsutbyten inom och med den offentliga sektorn, bl.a. genom en ökad standardisering. Myndigheten för digital förvaltning ska vara samordnande myndighet för uppdraget som ska slutredovisas senast den 15 augusti 2019.

Vidare fick Lantmäteriet i regleringsbrevet för budgetåret 2016 i uppdrag att kartlägga vilka nyttor och kostnader som uppstår på olika nivåer, hos myndigheten och i samhället, till följd av myndighetens redan genomförda satsningar på öppna data samt den satsning som föreslogs i budgetunderlaget för 2016–2018. I uppdraget ingick även att redovisa de erfarenheter av satsningar på öppna data som vunnits i de nordiska grannländerna. Uppdraget slutredovisades i maj 2017 i skrivelsen Effekter och konsekvenser av öppna data.

## Frågesvar

Statsrådet Per Bolund anförde följande den 22 februari 2019 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2018/19:240) om huruvida regeringen kommer med ett besked i vårpropositionen om långfristig finansiering av öppna geodata.

Regeringen har i budgetpropositionerna för 2017 och 2018 uttalat en avsikt att återkomma när det gäller modeller för långsiktig finansiering av

förvaltningsutgifter för annan digital infrastruktur, såsom t.ex. verksamt.se och öppna geodata.

Redan under 2017 utökades bl.a. Lantmäteriets anslag för att avgiftsfritt till statliga myndigheter, med undantag för affärsverken, tillhandahålla information ur fastighetsregistret, registerkartan och samfällighetsföreningsregistret.

Budgetpropositionen 2019 lades fram av en övergångsregering. Den budget som Moderaterna och Kristdemokraterna lade fram och som riksdagen sedan antog hanterade inte frågan om långsiktig finansiering av öppna geodata och innehöll inte heller några förstärkningar av Lantmäteriets anslag för öppna geodata.

Som Lars Beckman säkert förstår kan jag inte i förväg ge något besked om eventuell finansiering av öppna geodata i årets vårproposition. Jag vill dock påminna om att den budget som Moderaterna och Kristdemokraterna lade fram innebär ett stort avbräck i regeringens möjligheter till nödvändiga ekonomiska reformer.

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Utskottet har behandlat motionsyrkanden om förbättrad och kostnadsfri tillgång till geodata vid ett flertal tillfällen, senast hösten 2017 i betänkande 2017/18:CU1. Utskottet avstyrkte de då aktuella motionsyrkandena med hänvisning till pågående utvecklingsarbete på området. Riksdagen följde utskottets förslag.

### **Utskottets ställningstagande**

Som utskottet tidigare framhållit ser utskottet som utgångspunkt positivt på åtgärder som syftar till att möjliggöra såväl ökad användning av digital teknik i planprocessen som förbättrad tillgång till kostnadsfria geodata utan begränsande användningsvillkor. Som redovisats ovan pågår redan ett omfattande utvecklingsarbete med denna inriktning.

Mot denna bakgrund anser utskottet att det saknas anledning för riksdagen att ta något initiativ på området. Motionsyrkandena bör därför avslås.

## **Översyn av Lantmäteriet**

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsyrkanden om en översyn av Lantmäteriet.

Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 12 (M, C, KD).

### **Motionerna**

I kommittémotion 2018/19:2831 yrkande 53 föreslår Mats Green m.fl. (M) ett tillkännagivande om att korta ned Lantmäteriets handläggningstider.

Motionärerna anser att det bör göras en översyn av fastighetsbildningslagen i syfte att korta ned handläggningstiderna till tio veckor som huvudprincip.

I kommittémotion 2018/19:2428 yrkande 6 anför Ola Johansson m.fl. (C) att Lantmäteriets service brister i dag. Kontor läggs ned, och handläggningstiderna vid bl.a. fastighetsbildningsförrättningar är långa vilket fördröjer bostadsbyggandet. För att effektivisera verksamheten bör delar av verksamheten öppnas för privata aktörer. Motionärerna föreslår ett tillkännagivande om att förbättra Lantmäteriets service och att se över möjligheten att privatisera delar av Lantmäteriets verksamhet.

Motsvarande förslag till tillkännagivande lämnas också i kommittémotion 2018/19:2425 yrkande 11 av Kristina Yngwe m.fl. (C).

I kommittémotion 2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 26 föreslås ett tillkännagivande om att konkurrensutsätta Lantmäteriet. Motionärerna anser att en omreglering av Lantmäteriets verksamhet så att olika delar av fastighetsbildningsverksamheten kan konkurrensutsättas bl.a. skulle förbättra servicen, höja kompetensen och korta handläggningstiderna.

I motion 2018/19:2520 föreslår Anders Åkesson och Per Åsling (båda C) ett tillkännagivande om att införa en möjlighet för privata aktörer att utföra vissa lantmäteriuppgifter och om att främja och underlätta för att fler kommunala lantmäterimyndigheter ska kunna inrättas.

Jan R Andersson (M) föreslår i motion 2018/19:1348 ett tillkännagivande om att göra en översyn av möjligheten att avreglera Lantmäteriet.

Kristina Yngwe (C) föreslår i motion 2018/19:2502 ett tillkännagivande om att utreda en privatisering av delar av Lantmäteriets verksamhet.

## Bakgrund

Lantmäteriets verksamhet är i dag organiserad i följande tre divisioner:

- Fastighetsbildning har ansvar för fastighetsindelningen, dvs. fattar beslut om nya fastigheter genom t.ex. avstyckning eller om ändring av existerande gränser. Det kan också gälla beslut om samfälligheter, servitut och ledningsrätter.
- Fastighetsinskrivning granskar, beslutar om och registrerar lagfarter, tomt-rätter, in-teckningar, andra inskrivningsärenden och anteckningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel samt beslutar om och tar in stämpelskatt och avgifter.
- Geodata bygger upp och tillhandahåller geografisk information och fastighetsinformation.

Lantmäteriet har därutöver tillsynsansvar för Sveriges 39 kommunala lantmäterimyndigheter.

Våren 2008 behandlade utskottet proposition 2007/08:134 Det nya statliga lantmäteriet. Utskottet tillstyrkte att Lantmäteriverket och de 21 statliga lantmäterimyndigheterna sammanfördes till en myndighet (bet. 2007/08:CU23). Syftet med sammanslagningen var enligt regeringen bl.a. att

ge en tydligare organisation, högre flexibilitet, bättre resursutnyttjande samt bättre förutsättningar för effektivisering, kvalitetsutveckling och enhetlighet i handläggningen. Riksdagen följde utskottet (rskr. 2007/08:223).

Våren 2011 behandlade utskottet proposition 2010/11:53 Ändrad verksamhetsform för Lantmäteriverkets division Metria. Regeringen föreslog bl.a. att riksdagen skulle bemyndiga regeringen att överföra delar av verksamheten vid Lantmäteriets uppdragsdivision Metria till ett av staten helägt aktiebolag. Regeringen angav bl.a. följande skäl för förslaget.

En bolagisering innebär att förutsättningarna för konkurrensneutralitet på marknaden ökar och att grunden för misstankar om korssubventionering elimineras. Med en bättre fungerande marknad ökar kraven på utveckling av effektivitet och produktivitet i verksamheten. En fungerande konkurrens leder till ett effektivare resursutnyttjande, vilket kommer samhället till del i form av lägre priser och högre kvalitet.

Utskottet tillstyrkte förslaget, och riksdagen följde utskottet (bet. 2010/11:CU10, rskr. 2010/11:188).

### **Interpellationssvar m.m.**

Statsrådet Per Bolund anförde i en interpellationsdebatt om Lantmäteriets verksamhet den 15 februari 2019 (ip. 2018/19:53) bl.a. följande.

Lars Beckman har frågat mig vad jag och regeringen avser att göra under kommande tid för att handläggningstiderna på Lantmäteriet ska minska väsentligt. Lars Beckman har också frågat mig om jag är beredd att vidta några åtgärder för att ge kommunerna möjligheter att lösa dagens problem själva med kommunal lantmäteriförrättning.

Som Lars Beckman konstaterar visar Lantmäteriets rapport Den samlade fastighetsbildningsverksamheten att det finns en stor variation mellan handläggningstiderna för landets lantmäterimyndigheter. Lantmäteriet påtalar även att detta innebär att servicen för medborgare, företag och myndigheter är olika i olika delar av landet. Både jag och regeringen anser att detta, tillsammans med de långa handläggningstider som vissa lantmäterimyndigheter har, är ett allvarligt problem för bostadsbyggandet och för många andra delar av samhället.

Regeringen har därför gett Lantmäteriet ett flertal uppdrag för att komma till rätta med problemen. Regeringen har stärkt Lantmäteriets ledning genom att utse fyra nya styrelseledamöter, däribland en ny styrelseordförande. Dessutom utsågs en ny generaldirektör för drygt ett år sedan. Lantmäteriet har bland annat fått i uppdrag att redovisa hur myndigheten arbetar för att attrahera, anställa och utveckla personal som är nödvändig för verksamheten, inklusive en analys av hur myndigheten utvecklar verksamheten för att uppnå detta.

Regeringen har även gett Lantmäteriet i uppdrag att redovisa vilka åtgärder myndigheten avser att vidta för att minska handläggningstiderna och hur ärenden kan prioriteras utifrån samhällets varierande behov. Vidare har Lantmäteriet fått i uppdrag att ta fram och införa en ny uppföljningsmodell samt redovisa, analysera och utvärdera nyckeltal. Nyckeltalen är en utgångspunkt för att kunna mäta effekten av olika åtgärder samt vid behov kunna prioritera och vidta ytterligare åtgärder. Det skapar förutsättningar för ett nytt sätt att planera och styra fastighetsbildningsverksamheten. Arbetet med införandet av den nya

uppföljningsmodellen och dess resultat ska delredovisas i april 2019 och därefter löpande i myndighetens årsredovisning. Ytterligare åtgärder bör invänta resultaten från detta arbete.

När det gäller Lars Beckmans andra fråga har motsvarande frågor från Beckman besvarats i riksdagen vid ett flertal tillfällen. Det har då bland annat redogjorts för hur en ansökan om kommunal lantmäterimyndighet hanteras och att prövningen av en sådan sker på rättsliga grunder.

Under 2017 gav regeringen Statskontoret i uppdrag att utvärdera hur organiseringen av fastighetsbildningen i en statlig och ett antal kommunala lantmäterimyndigheter fungerar utifrån kraven på en enhetlig, rättssäker och effektiv fastighetsbildning. Statskontoret konstaterar i sin rapport Delat ansvar för fastighetsbildning att det delade huvudmannskapet bland annat bidrar till inlåsnings av resurser och konkurrens om personal, samt att bristen på lantmätare har gjort problemet mer påtagligt. Statskontoret drar slutsatsen att detta är en av orsakerna till problemet med lantmäterimyndigheternas långa handläggningstider. Jag delar Statskontorets bedömning.

I den rapport från Lantmäteriet som Lars Beckman hänvisar till framgår det att långa handläggningstider inte är ett problem som enbart är begränsat till den statliga lantmäterimyndigheten utan att detta problem även förekommer hos ett antal kommunala lantmäterimyndigheter. Mot denna bakgrund framstår det som högst tveksamt att handläggningstiderna skulle gå att minska genom att underlätta för enskilda kommuner att inrätta egna kommunala lantmäterimyndigheter. Jag är därför inte beredd att vidta några sådana strukturåtgärder.

I en interpellationsdebatt den 2 april 2019 om lantmåteriernas funktion och service till medborgarna (ip. 2018/19:133) anförde statsrådet Per Bolund därutöver bl.a. följande.

Vad gäller lantmäterimyndigheterna har Statskontoret på uppdrag av regeringen utvärderat hur organiseringen av fastighetsbildningen i en statlig och ett antal kommunala lantmäterimyndigheter fungerar utifrån kraven på en enhetlig, rättssäker och effektiv verksamhet. I sin slutrapport konstaterar Statskontoret att organiseringen av fastighetsbildningsverksamheten är unik i statsförvaltningen. Det finns inte någon motsvarande organiseringsform där staten och kommunen har samma uppdrag och verksamhet med utgångspunkt i samma regelverk men inom olika geografiska områden. Statskontoret drar även slutsatsen att det delade huvudmannskapet gör det svårt att uppnå regeringens krav på en enhetlig och effektiv fastighetsbildningsverksamhet.

Både jag och regeringen ser allvarligt på att servicen för medborgare, företag och myndigheter är olika i olika delar av landet och att vissa lantmäterimyndigheter har för långa handläggningstider.

— — —  
Regeringen arbetar även aktivt med att digitaliseringens möjligheter ska användas bättre inom samhällsbyggnadsprocessen och på så vis bidra till att hela processen blir snabbare och effektivare för såväl lantmäterimyndigheterna som övriga aktörer. Därför fick Lantmäteriet i slutet av 2017 regeringens uppdrag att driva en omfattande kompetenssatsning om digitaliseringens möjligheter i plan- och byggprocessen under tre års tid. I början av 2018 fick Lantmäteriet även regeringens uppdrag att fortsätta verka för en smartare samhällsbyggnadsprocess. Uppdraget är en fortsättning på regeringens satsning Digitalt först, som inleddes 2016.

I en delredovisning av det förnyade uppdraget har Lantmäteriet redogjort för hur ett nationellt tillhandahållande av detaljplaner kan utformas. I slutredovisningen ska myndigheten redogöra för en utveckling av infrastrukturen för geodata. Parallellt med dessa uppdrag samarbetar Lantmäteriet med ett antal andra statliga myndigheter i två regeringsuppdrag om en säker och effektiv tillgång till grunddata samt ett säkert och effektivt elektroniskt informationsutbyte inom den offentliga sektorn.

Regeringens satsningar inom detta område görs framför allt för att förbättra och säkerställa den funktion som medborgarna förväntar sig i ett land som ska vara bäst i världen på att använda digitaliseringens möjligheter. Min avsikt är därför att fortsätta utveckla samhällsbyggnadsprocessen under denna mandatperiod.

---

Genomsnittstiden för hantering på lantmäterierna ligger på ungefär ett år. Det finns exempel på att man har betydligt längre handläggningstid. Det finns också exempel på att man har betydligt kortare handläggningstider. Därmed inte sagt att ett år är en acceptabel handläggningstid i genomsnitt! Vi skulle såklart väldigt gärna vilja se att det hela gick snabbare än så.

Samtidigt måste man ha respekt för att det handlar om komplicerade ärenden. Ibland krävs ett omfattande arbete för att man ska kunna komma framåt. Ofta står mycket stora värden på spel. Därför behöver vi säkerställa att processen är rättssäker och att vi har den kompetens som krävs för att genomföra fastighetsbildning på ett säkert sätt.

---

Kompetensbristen är dock en hämsko för alla lantmäterimyndigheter. Jag är bekymrad över den utvecklingen. Den förra mandatperiodens rödgröna regering aviserade en stor utbildningssatsning för samhällsbyggnad i budgeten för 2018. Tanken var att den successivt skulle trappas upp. Vi avsatte 14 miljoner redan i den första budgeten och hade sedan en trappa upp till 112 miljoner kronor, vilket är en rejäl utbildningssatsning.

När sedan riksdagen antog en ny budget som Moderaterna tillsammans med Kristdemokraterna lade på riksdagens bord och som Sverigedemokraterna ställde sig bakom fanns en sådan upptrappning inte med. Man avstod alltså från denna kompetenshöjning och utbildningssatsning på lantmäteriverksamhet och samhällsbyggnad. Det tycker jag var en bekymmersam prioritering som inte kommer att underlätta för lantmäterimyndigheterna att kunna korta handläggningstiderna. Om man inte får tillgång till den kompetens som behövs är det svårt att göra ett bra arbete.

Med ändring av regleringsbrevet för budgetåret 2018 för Lantmäteriet beslutade regeringen den 6 september 2018 att Lantmäteriet, i syfte att minska, mäta och följa upp handläggningstiderna inom fastighetsbildningsverksamheten, med utgångspunkt i rapporten Gemensam målsättning för nyckeltal, i årsredovisningen för 2018 ska återrapportera hur arbetet med införandet av den föreslagna uppföljningsmodellen för nyckeltal fortlöper samt redovisa aktuella nyckeltal. En delredovisning ska ske per den 30 april 2019. Myndigheten ska därefter årligen i årsredovisningen redovisa, analysera och utvärdera nyckeltal. Lantmäteriet ska även utvärdera modellen löpande och vid behov föreslå förändringar.



Vidare anförde statsrådet Peter Eriksson den 4 september 2018 som svar på en skriftlig fråga om bl.a. konkurrensförutsättningar inom fastighetsbildningsområdet (fr. 2017/18:1620) att Statskontorets slutsatser i rapporten Delat ansvar för fastighetsbildning tyder på att en konkurrensutsättning riskerar att förvärra flera av problemen som orsakar dagens långa handläggningstider. Han hade därför ingen avsikt att föreslå en strukturförändring som innefattar konkurrensutsättning. Statsrådet lämnade även under våren 2018 ett motsvarande svar på en skriftlig fråga i samma ämne (fr. 2017/18:727).

### Utskottets ställningstagande

Lantmäteriets verksamhet är en viktig del av samhällsbyggnadsprocessen. För att bl.a. möta behovet av bostäder anser utskottet att det är av största vikt att verksamheten fungerar på ett effektivt och ändamålsenligt sätt.

Som framgått ovan har regeringen gett Lantmäteriet ett flertal uppdrag för att komma till rätta med problemen när det gäller handläggningstider. Lantmäteriet har bl.a. fått i uppdrag att redovisa vilka åtgärder myndigheten avser att vidta för att minska handläggningstiderna och hur ärenden kan prioriteras utifrån samhällets varierande behov. Lantmäteriet har även fått i uppdrag att ta fram och införa en ny uppföljningsmodell i syfte att minska, mäta och följa upp handläggningstiderna inom fastighetsbildningsverksamheten. En delredovisning av detta uppdrag ska ske i slutet av april 2019 och därefter löpande i myndighetens årsredovisning. När det gäller kompetensförsörjningen har Lantmäteriet getts i uppdrag att redovisa hur myndigheten arbetar för att attrahera, anställa och utveckla personal. Det har också skett en förstärkning av Lantmäteriets ledning.

Vidare har Statskontoret haft ett regeringsuppdrag att utvärdera hur organiseringen av fastighetsbildningen i en statlig och ett antal kommunala lantmäterimyndigheter fungerar utifrån kraven på en enhetlig, rättssäker och effektiv verksamhet.

Utskottet kan således konstatera att det pågår ett arbete som ligger i linje med huvuddelen av motionsförslagen. Mot denna bakgrund anser utskottet att det saknas anledning för riksdagen att ta något initiativ på området. Motionsyrkandena bör avslås.

## Fideikommiss

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om avskaffande av fideikommiss. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden från riksdagens sida.

## Motionerna

I motion 2018/19:715 föreslår Hillevi Larsson (S) ett tillkännagivande om att regeringen bör överväga en översyn av 6 § lagen (1963:583) om avveckling av fideikommiss som i vissa fall medger en förlängning av fideikommissurkundens bestämmelser. Enligt motionären bör syftet med en sådan översyn vara att ta bort möjligheten till förlängning.

I motion 2018/19:1079 föreslår Gustaf Lantz (S) ett tillkännagivande om att fideikommissen ska avskaffas utan möjligheter till undantag.

Ett liknande förslag lämnas också i motion 2018/19:1097 av Lawen Redar (S).

## 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 överlåtas, pantsättas eller tas i anspråk för betalning av skulder. Vanligen har det förordnats att egendomen ska övergå till en avliden innehavares närmaste manliga släkting med förstfödsrätt. Rätten att instifta nya fideikommiss är sedan länge upphävd.

De fideikommiss som fortfarande existerar ska avvecklas enligt vad som sägs i lagen om avveckling av fideikommiss. Enligt huvudregeln ska fideikommiss upphöra när den som vid lagens ikraftträdande – den 1 januari 1964 – var innehavare av fideikommisset avlider. Enligt uppgift från Fideikommissnämndens kansli finns 18 bestående fideikommiss (varv 9 med fast egendom), och 6 fideikommiss som är under avveckling. När det gäller de bestående fideikommissen finns två kvinnliga fideikommissarier. 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).

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. Vidare kan stiftelsebildning vara en

möjlig form för 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.

### **Interpellationssvar**

Justitie- och migrationsminister Morgan Johansson anförde i en interpellationsdebatt om avskaffandet av fideikommiss och friköp av historiska arrenden den 20 november 2015 bl.a. att han tycker att det finns starka principiella skäl som talar för fideikommissens avveckling. Det var också den utgångspunkten som låg till grund för 1963 års lag om avveckling av fideikommiss. Avvecklingslagen bygger på tanken att en successiv avveckling av fideikommiss är att föredra för att undvika de betydande olägenheter av social och ekonomisk art samt för kulturvärden som en avveckling många gånger kan komma att medföra. Sedan lagen infördes har många fideikommiss avvecklats. I dag återstår uppskattningsvis knappt 30 fideikommiss att avveckla. Fideikommissen är alltså under avveckling enligt den ordning som anges i 1963 års avvecklingslag, och utvecklingen går i rätt riktning. Som riksdagen uttalat vid flera tillfällen, anförde ministern, finns det inte skäl att nu göra ändringar i den ordningen.

Ministern anförde vidare att 1963, när den lagstiftning om avveckling av fideikommissen som vi har i dag infördes, fanns det 216 fideikommiss. I dag finns det ett trettiofall kvar, varav fem är under avveckling. Det går så att säga i rätt riktning. Vi ser en utfasning. Det finns en möjlighet till förlängning. Det är i undantagsfall, bl.a. om man kan se att det finns ett synnerligen stort kulturhistoriskt värde, där det kan vara olämpligt att driva fram en delning av egendomen. När sådana frågor kommer på regeringens bord måste regeringen ta ställning från fall till fall, och ministern kommer naturligtvis att vara väldigt noggrann i de bedömningarna för att se att de verkligen lever upp till de krav som ställs i lagstiftningen när det gäller detta (ip. 2015/16:154).

### **Tidigare riksdagsbehandling**

Motionsyrkanden om att avskaffa fideikommissen har behandlats av utskottet vid flera tidigare tillfällen, bl.a. våren 2014 (bet. 2013/14:CU18), våren 2016 (bet. 2015/16:CU15) och senast våren 2018 (bet. 2017/18:CU18). Utskottet avstyrkte de då aktuella motionsyrkandena, och riksdagen följde utskottets förslag. Våren 2014 anförde utskottet att fideikommissen är under avveckling enligt den ordning som anges i 1963 års avvecklingslag och att det saknas skäl att frångå denna ordning. Utskottet stod 2016 och 2018 fast vid detta ställningstagande.

## Utskottets ställningstagande

Utskottet står fast vid sin ovan redovisade uppfattning och föreslår att riksdagen avslår motionsyrkandena.

## Friköp av historiska arrenden

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om friköp av historiska arrenden. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden från riksdagens sida.

### Motionen

I motion 2018/19:673 föreslår Heléne Björklund och Annelie Karlsson (båda S) ett tillkännagivande om att det ska införas en laglig rätt till friköp av historiska arrenden.

### 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 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) visar 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 riksdagsbehandling

I proposition 2007/08:54 Den nya inskrivningsmyndigheten, m.m. redovisade den dåvarande regeringen sin uppfattning om att det inte bör införas någon rätt till friköp vid historiska arrenden. 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 allmänna 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 § förtydligades 2010 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 utskottets förslag.

Utskottet har därefter bl.a. hösten 2011 (bet. 2011/12:CU9), våren 2014 (bet. 2013/14:CU18), våren 2016 (bet. 2015/16:CU15) och senast våren 2018 (bet. 2017/18:CU18) behandlat motionsyrkanden om friköp av historiska arrenden. De då aktuella motionsyrkandena avstyrktes, och riksdagen följde utskottets förslag.

## Interpellationssvar

Justitie- och migrationsminister Morgan Johansson anförde i en interpellationsdebatt om avskaffandet av fideikommiss och friköp av historiska arrenden den 20 november 2015 bl.a. att en rätt till friköp har utretts vid flera tillfällen. Utredningarna har inte lett till någon lagstiftning. Som skäl har det angetts bl.a. att antalet historiska arrenden har minskat och att det inte kan anses föreligga något angeläget allmänt intresse av en friköpsrätt. En

lagreglerad rätt till friköp har bedömts strida mot egendomsskyddet i regeringsformen. Det pågår därför inte något lagstiftningsarbete i frågan. Ministern fortsätter dock att bevaka utvecklingen på arrendeområdet.

Ministern anförde vidare att frågan som uppkommer är om man kan tvinga fram friköp. Mot bakgrund av regeringsformen och Europakonventionen är hans bedömning att det inte är möjligt. Egendomsskyddet i 2 kap. 15 § regeringsformen är utformat på ett sådant sätt att man bara kan tvinga fram en förändring när det gäller att skilja människor från deras egendom om det bakom detta finns angelägna allmänna intressen. De utredningar och de bedömningar som har gjorts av både socialdemokratiska och borgerliga regeringar tidigare har pekat på att man här inte kan påstå att det är av angeläget allmänt intresse, och därför har en sådan lag inte heller genomförts (ip. 2015/16:154).

### **Utskottets ställningstagande**

Utskottet står fast vid sin ovan redovisade uppfattning och föreslår att riksdagen avslår motionsyrkandet.

# Reservationer

## 1. Arrende, punkt 2 (M)

av Mats Green (M), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Lars Beckman (M) och David Josefsson (M).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:2896 av Maria Malmer Stenergard m.fl. (M) yrkande 8 och bifaller delvis motion

2018/19:1293 av Mats Nordberg m.fl. (SD) yrkande 14.

### *Ställningstagande*

En stor del av jordbruksverksamheten i Sverige bedrivs på arrenderad mark. Möjligheten att arrendera och arrendera ut mark är viktig för det svenska jordbrukets funktion och produktivitet. Dessvärre är arrendelagstiftningen till vissa delar föråldrad. Det har gjort att ettåriga sidoarrenden, som inte omfattas av besittningsskydd för arrendatorn, ökat i antal. I stor utsträckning beror det på att markägarna inte vill riskera att förlora rådigheten över sin mark och vill undvika att komma i konflikt med arrendatorerna. En stor del av dessa ettåriga arrendeavtal förlängs. Detta är inte optimalt eftersom både markägaren och arrendatorn försätts i en osäker situation.

Tomträtts- och arrendeutredningen föreslog i sitt slutbetänkande (SOU 2014:32) att även ettåriga sidoarrenden ska omfattas av ett mått av besittningsskydd. Det skulle visserligen kunna bidra till att stärka långsiktigheten i de arrendeavtal som ingås men låser samtidigt fast det svenska jordbruket i en föråldrad struktur för ägande och brukande. Om det svenska lantbruket och livsmedelsproduktionen ska stärkas, behöver i stället reglerna för arrende moderniseras, marknadsanpassas och bli mer flexibla i förhållande till den strukturrationalisering som sker i lantbruket, både i Sverige och internationellt. En sådan förändring av reglerna bidrar också till en större långsiktighet i arrendeförhållandena och ett mer effektivt nyttjande av marken. På sikt kan även arrendelagstiftningen i stort behöva ses över och kompletteras med ett större mått av avtalsfrihet. Även Sveriges lantbruksuniversitet rekommenderar i sin rapport från december 2018 att det bör bli lättare för jordägare och arrendatorer att själva bestämma hur avtalet dem emellan ska se ut. Enligt Sveriges lantbruksuniversitet skulle detta kunna bidra till mer flexibilitet, framför allt när det gäller sidoarrenden.

Vi anser att det är angeläget att regeringen prioriterar arbetet med beredningen av Tomträtts- och arrendeutredningens slutbetänkande och utan dröjsmål återkommer till riksdagen med lagförslag som innebär att upp till femåriga avtal om sidoarrenden som ingås från 2020 och framåt ska omfattas av avtalsfrihet i fråga om besittningsskydd och arrendeavgift.

Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **2. Arrende, punkt 2 (SD)**

av Mikael Eskilandersson (SD), Angelica Lundberg (SD) och Linda Lindberg (SD).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:1293 av Mats Nordberg m.fl. (SD) yrkande 14 och  
bifaller delvis motion

2018/19:2896 av Maria Malmer Stenergard m.fl. (M) yrkande 8.

### *Ställningstagande*

Det är vanligt att jordbruksverksamhet bedrivs på arrenderad mark. En naturlig följd av jordbrukets strukturrationalisering är att produktionen ökas genom att lantbrukarna arrenderar ytterligare mark. Arrendeavtalets längd och arrendeavgiftens storlek påverkar bl.a. långsiktigheten i brukandet och om investeringar görs i markförbättrande åtgärder.

Enligt den nuvarande arrendelagstiftningen omfattas gårdsarrenden och sidoarrenden med längre arrendetid än ett år av besittningsskydd. Det innebär att det kan vara svårt för jordägaren att säga upp arrendeavtalet. Det kan också leda till att jordägaren inte vill ingå arrendeavtal som är längre än ett år.

Tomträtts- och arrendeutredningen har i sitt slutbetänkande (SOU 2014:32) bl.a. lämnat förslag när det gäller sidoarrendatorns besittningsskydd. Utredningen föreslår att samtliga tidsbestämda sidoarrenden ska omfattas av besittningsskydd. För att balansen mellan jordägare och arrendator inte ska påverkas av införandet av besittningsskydd även för arrenden med kortare arrendetid föreslår utredningen samtidigt en viss uppluckring av besittningsskyddet för vissa sidoarrenden. Vidare rekommenderar Sveriges lantbruksuniversitet i sin rapport från december 2018 att det bör bli lättare för jordägare och arrendator att själva bestämma hur avtalet dem emellan ska se ut. Framför allt när det gäller sidoarrenden skulle detta, enligt Sveriges lantbruksuniversitet, kunna bidra till mer flexibilitet.



Enligt vår mening bör det bli lättare att bryta besittningsskyddet för vissa sidoarrenden. Sidoarrenden med kortare upplåtelsestid bör ha ett svagare besittningsskydd. Våra synpunkter bör övervägas vid den fortsatta beredningen av Tomträts- och arrendeutredningens betänkande.

Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

### **3. Tomträtt, punkt 3 (KD)**

av Larry Söder (KD).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion  
2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 19.

#### *Ställningstagande*

Tomträtsinstitutet infördes i Sverige i början av 1900-talet som en lösning för mindre bemedlade så att de kunde bygga hus även om de inte hade råd att köpa den mark som huset skulle stå på. Tomträten kan dock fortfarande göra det möjligt för människor att ha råd med ett eget boende.

Under alliansregeringen tillsattes Tomträts- och arrendeutredningen som i delbetänkandet Tomträtsavgäld och friköp (SOU 2012:71) presenterade ett antal förslag för att modernisera tomträten. Bland annat föreslog utredningen att avgälden ska justeras varje år. För småhustomträternas del föreslogs treåriga värderingsintervall. Utredningen föreslog också att en generell avgäldsrenta ska anges i lag. Avgäldsrentan ska bestämmas med ledning av den långsiktiga realrentan och uppgå till 2,75 procent.

Jag anser att tomträter för bostadsändamål kan bli attraktivare och tryggare som upplåtelseform om avgäldsperioderna och nivån på avgäldsrentan justeras i enlighet med utredningens förslag.

Tomträts- och arrendeutredningen överlämnade sitt delbetänkande i oktober 2012. Dåvarande statsrådet Heléne Fritzson uppgav i januari 2018 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2017/18:645) om huruvida hon tänkte ta några initiativ för att modernisera de villkor som styr tomträtsavgälder bl.a. att regeringen bedrev ett aktivt beredningsarbete och att Regeringskansliet under 2017 hade hållit ett möte med vissa särskilt berörda myndigheter och organisationer om den fortsatta inriktningen på arbetet. Statsrådet förklarade att de synpunkter som framförts vid mötet analyserades inom Regeringskansliet. Statsrådet redovisade däremot inte någon tidsplan för när detta beredningsarbete beräknas vara avslutat och om något förslag kan

förväntas. Jag anser att det är anmärkningsvärt att regeringen ännu inte har presenterat något konkret förslag om hur man avser att gå vidare i denna viktiga fråga.

Enligt min mening bör regeringen prioritera beredningsarbetet och utan ytterligare dröjsmål återkomma med lagförslag som innebär att avgäldsperioderna och nivån på avgäldsräntan bestäms i enlighet med de förslag som lämnats av Tomträtts- och arrendeutredningen.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

#### **4. Andelstal i vägsamfälligheter, punkt 4 (S, V, L, MP)**

av Emma Hult (MP), Johan Löfstrand (S), Elin Lundgren (S), Leif Nysmed (S), Momodou Malcolm Jallow (V), Sanne Lennström (S), Ola Möller (S) och Henrik Edin (L).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:1012 av Cecilia Widegren (M) yrkande 1,

2018/19:1126 av Sten Bergheden (M),

2018/19:1293 av Mats Nordberg m.fl. (SD) yrkande 15,

2018/19:1409 av Lars Beckman (M),

2018/19:2427 av Anders Åkesson m.fl. (C) yrkande 18,

2018/19:2494 av Per Åsling och Peter Helander (båda C) yrkande 1,

2018/19:2662 av Patrik Björck m.fl. (S),

2018/19:2771 av Sten Bergheden (M) och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 27.

#### *Ställningstagande*

Vi anser att det är viktigt att samfällighetsföreningar som har behov av att ändra otidsenliga andelstal kan göra det på ett så enkelt och rättssäkert sätt som möjligt. Behovet av att ändra andelstal bedöms vara särskilt stort när det gäller vägföreningar, dvs. samfällighetsföreningar som förvaltar en gemensamhetsanläggning för väg. Den 1 juli 2015 trädde lagändringar i kraft som syftar till att bl.a. förenkla handläggningen enligt anläggningslagen. Lagändringarna innebär bl.a. att en samfällighetsförening ges utökade möjligheter att företräda vissa delägare vid omprövning av förrättningsbeslut och överenskommelser om att ändra fastigheters andelstal. Vidare har Lantmäteriet under de senaste åren genomfört förenklingsarbete i syfte att underlätta för föreningarna och minska deras kostnader. Som närmare redovisas i betänkandet under avsnittet Översyn av Lantmäteriet har regeringen dessutom gett Lantmäteriet ett flertal uppdrag som syftar till att

minska myndighetens handläggningstider. Frågan om ytterligare förenklingar av förfarandet, genom att det görs möjligt för samfällighetsföreningar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen, bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Saken är komplicerad och rymmer målkonflikter. Vi vill framhålla betydelsen av att analysera möjligheten till ytterligare regelförenklingar och att slutsatserna redovisas för riksdagen. Eftersom beredning pågår bedömer vi dock att det inte finns anledning att nu föreslå något tillkännagivande till regeringen. Motionsyrkandena bör därför avslås.

## **5. Rätt att anordna cykelvägar, punkt 5 (L)**

av Henrik Edin (L).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 47 och

bifaller delvis motionerna

2018/19:1400 av Lorentz Tovatt och Emma Berginger (båda MP) och

2018/19:2916 av Jakob Forssmed (KD) yrkande 8.

### *Ställningstagande*

Det förhållandet att gång- och cykelvägar inte kan anordnas inom ramen för väglagen om de saknar samband med allmän väg gör att det ofta är svårare att anordna gång- och cykelvägar än vanliga vägar.

Markåtkomst vid byggande av cykelleder försvåras ofta av att enskilda markägare eller vägföreningar motsätter sig att marken upplåts till cykelleder. Det innebär ökade kostnader och försämrade användarnytta eftersom cykelleder behöver byggas på sådant sätt att det innebär omvägar.

Redan 2002 föreslog Lantmäteriet i sin rapport Översyn av anläggningslagen att det bör införas en möjlighet för kommuner att anordna gång- och cykelvägar, vandrings- och skoterleder, motionsspår och liknande anläggningar samt att en kommun ska kunna delta i en gemensamhetsanläggning. Båda förslagen tillstyrktes av flera remissinstanser.

En möjlighet att upplåta rätt för kommunerna att anordna gång- och cykelvägar har också förordats i betänkandena Ökad och säkrare cykling – en översyn av regler ur ett cykelperspektiv (SOU 2012:70) och Fossilfrihet på väg (SOU 2013:84). I det förstnämnda betänkandet anförs att behovet av att anlägga cykelvägar har ökat sedan Lantmäteriet upprättade sin rapport 2002, och att behovet är så tungt vägande ur allmän synpunkt att enskilda bör få tåla

intrång i sina markägarintressen. Utredaren gjorde därför bedömningen att Lantmäteriets förslag borde genomföras i vart fall till den del det avser kommuners rätt att anordna cykelvägar och att det borde övervägas att även staten får motsvarande rättighet. I sitt remissvar över betänkandet angav Lantmäteriet att myndigheten inte hade ändrat uppfattning i fråga om behovet av en utvidgad rätt för bl.a. kommuner att anordna gång- och cykelvägar.

I den nationella trafikslagsövergripande planen för transportinfrastrukturen för perioden 2018–2029 anges att Trafikverket ska utreda om, och i så fall hur, frågan om markåtkomst utgör ett hinder för tillkomsten av cykelvägar eller i genomförandet av regionala cykelplaner och vid behov lämna förslag till regeländringar. Jag anser att det är angeläget att utredningsarbetet prioriteras och att regeringen återkommer med förslag som innebär att det i anläggningslagen införs en möjlighet att upplåta en rätt för en kommun att nyttja en fastighet för att anordna eller använda gång- och cykelvägar samt att kommuner ges möjlighet att delta i en gemensamhetsanläggning.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **6. Expropriationsersättning m.m., punkt 7 (C)**

av Ola Johansson (C).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:2425 av Kristina Yngwe m.fl. (C) yrkande 3 och

bifaller delvis motionerna

2018/19:1944 av Annika Qarlsson och Fredrik Christensson (båda C) yrkande 4 och

2018/19:2406 av Anders Åkesson m.fl. (C).

### *Ställningstagande*

Vid utbyggnad av infrastruktur, t.ex. för ledningar och master, är det ofta nödvändigt att utnyttja annans mark. Samtidigt växer kraven på avkastning från mark för jord- och skogsbruk. Skogsbruk är en av landets viktigaste industribaser med ett väldigt högt exportnettovärde. I samband med infrastrukturutbyggnad uppstår inte sällan intressekonflikter mellan markägare och samhällets önskemål att kunna utnyttja marken för annat ändamål. Intressekonflikterna kommer inte att avta eftersom det moderna samhällets behov av mer mark för infrastrukturändamål ökar.

Den växande skogsmarkens koldioxidsänkande förmåga reduceras när nya ledningsgator dras fram genom skog. Jag anser därför att ersättningen till berörda markägare på ett bättre sätt ska ta hänsyn till markens potentiella miljövärden och dess alternativa avkastning om den inte hade utnyttjats för allmänna infrastrukturändamål. Sammantaget bör en högre ersättning leda till att en mer marksnål teknik utvecklas och tillämpas.

Mina synpunkter bör beaktas vid den fortsatta beredningen av Vinstfördelningsutredningens betänkande.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **7. Förköpslag, punkt 9 (V)**

av Momodou Malcolm Jallow (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 9 och  
bifaller delvis motion

2018/19:1150 av Niklas Karlsson (S).

### *Ställningstagande*

Ett av kommunernas viktigaste verktyg för ett offensivt bostadsbyggande är markpolitiken. En förutsättning för att genomföra viktiga samhällsbyggnadsåtgärder är att kommunen också äger exploaterbar mark. I kommuner som blir beroende av enskilda markägares goda vilja för att planlägga och därefter bygga riskerar bostadsbyggandet att bli ojämnt, oberäkneligt och otillräckligt. Kommunernas möjlighet att förvärva attraktiv byggmark har dock minskat efter att riksdagen 2010 ställde sig bakom den borgerliga regeringens förslag att avskaffa förköpslagen. Förköpslagen gav en kommun förköpsrätt vid försäljning av vissa typer av fastigheter. Lagen var ett viktigt redskap för kommunernas fysiska planering och tätbebyggelseutveckling och ett stöd för fler exploateringsavtal.

Byggrättsutredningen har haft i uppdrag att se över kommunernas möjligheter att säkerställa att befintliga byggrätter tas i anspråk. Bakgrunden till uppdraget är det stora behovet av att snabbt få fram bostäder. Utredningen överlämnade i augusti 2018 sitt betänkande Ett snabbare bostadsbyggande (SOU 2018:67). Utredningens analyser visar att problemen med dröjsmål och byggrätter oftast avser privatägd mark, eftersom kommunerna har skarpare verktyg för att snabbt få fram bostäder på egen mark. Utredningen anser därför

att kommunerna i större utsträckning bör bedriva en strategisk och långsiktig markpolitik med syfte att förvärva egen mark. Bland annat föreslår utredningen att Boverket får i uppdrag av regeringen att utreda frågan om införandet av en kommunal förköpslag som underlättar bostadsbyggande och tätortsutveckling i kommunerna. Utgångspunkten för Boverkets uppdrag bör vara att utreda en ny modern förköpslag som också kommer till rätta med de problem som fanns i den tidigare förköpslagen.

Enligt min mening bör regeringen ge ett sådant uppdrag till Boverket och därefter återkomma till riksdagen med förslag till en ny förköpslag.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **8. Jordförvärvslagstiftningen, punkt 10 (SD)**

av Mikael Eskilandersson (SD), Angelica Lundberg (SD) och Linda Lindberg (SD).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:1293 av Mats Nordberg m.fl. (SD) yrkande 13 och  
bifaller delvis motionerna

2018/19:2425 av Kristina Yngwe m.fl. (C) yrkande 37 och  
2018/19:2736 av Magnus Oscarsson m.fl. (KD) yrkande 32.

### *Ställningstagande*

Vi anser att jordförvärvslagens nuvarande regler fyller en viktig funktion när det gäller att skapa rationella jord- och skogsbruk. Huvudsyftet med lagen är att verka för en balans i markinnehav mellan fysiska och juridiska personer samt att bidra till sysselsättning och boende i glesbygd. Många känner i dag oro för att en ändring av jordförvärvslagets regler om förvärvstillstånd skulle leda till svårigheter för exempelvis lokalt boende att hävda sig gentemot bolag vid köp av skogs- och jordbruksfastigheter.

Sveriges lantbruksuniversitet har på uppdrag av regeringen, inom ramen för livsmedelsstrategin, närmare analyserat hur lagstiftningen om jordförvärv och arrende påverkar företagsutveckling i skogsbruks- och jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv. Uppdraget redovisades i december 2018. Enligt Sveriges lantbruksuniversitets rekommendationer behöver jordförvärvslagen inte ändras när det gäller möjligheten för en juridisk person att köpa mark, men man bör överväga att avskaffa bosättningskravet i jordförvärvslagen.

Vi anser att det inte ska göras några ändringar av jordförvärvslagens regler om förvärvstillstånd som innebär att lokalt boendes möjligheter att konkurrera vid markköp minskar.

Regeringen bör beakta våra synpunkter i det fortsatta arbetet med frågan.

Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **9. Jordförvärvslagstiftningen, punkt 10 (C, KD)**

av Larry Söder (KD) och Ola Johansson (C).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 10 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna  
2018/19:2425 av Kristina Yngwe m.fl. (C) yrkande 37 och  
2018/19:2736 av Magnus Oscarsson m.fl. (KD) yrkande 32 och  
bifaller delvis motion  
2018/19:1293 av Mats Nordberg m.fl. (SD) yrkande 13.

### *Ställningstagande*

Konkurrenskraftsutredningen bedömer i sitt slutbetänkande (SOU 2015:15) att jordförvärvslagstiftningen har en hämmande inverkan på konkurrenskraften i svenskt jordbruk genom att försvåra extern kapitalförsörjning. Jordförvärvslagen lyfts även fram som ett hinder vid ägarskiften eftersom lagen begränsar juridiska personers möjlighet att förvärva mark från enskilda markägare.

Sveriges lantbruksuniversitet fick i juni 2017 ett regeringsuppdrag att, inom ramen för livsmedelsstrategin, närmare analysera hur lagstiftningen om jordförvärv och arende påverkar företagsutveckling i skogsbruks- och jordbrukssektorerna ur ett regionalt och nationellt perspektiv. Uppdraget redovisades i december 2018. Sveriges lantbruksuniversitets rapport analyseras för närvarande inom Regeringskansliet.

De inskränkningar i äganderätten som jordförvärvslagen innebär har ansetts motiverade för att åstadkomma mer rationella brukningsenheter inom jord- och skogsbruket, för att upprätthålla balansen mellan olika ägarkategorier och för att gynna bosättning och sysselsättning i glesbygd. De fysiska personernas ägande och brukande av jorden har visat sig vara framgångsrikt för ansvarsstagande, innovationskraft och näringslivsutvecklingen på landsbygden. En ändring av jordförvärvslagen skulle exempelvis leda till svårigheter för unga att hävda sig gentemot bolag vid köp av lantbruksegendomar. Vi ser därför inte något behov av ändringar i jordförvärvslagen som skulle göra det lättare

för juridiska personer som större bolag att köpa jordbruks- och skogsmark. Även Sveriges lantbruksuniversitet lämnar i sin rapport bl.a. rekommendationen att jordförvärvslagen inte behöver ändras när det gäller möjligheten för en juridisk person att köpa mark. Sveriges lantbruksuniversitets analyser visar att denna begränsning i lagen i praktiken inte har någon effekt på företagsutvecklingen i lant- och skogsbruket.

Enligt vår mening bör jordförvärvslagens nuvarande regler om juridiska personers förvärv av egendom behållas. De utmaningar som finns när det gäller kapitalförsörjningen inom jordbruket bör lösas genom förenklingar i andra regelverk. Vi kan mot denna bakgrund inte heller se att det finns anledning att tillsätta en utredning i syfte att föreslå ändringar i jordförvärvslagen.

Vi anser att regeringen ska beakta våra synpunkter i det fortsatta arbetet med frågan.

Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **10. Översyn av fastighetsmäklarlagen, punkt 11 (V)**

av Momodou Malcolm Jallow (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 11 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 35 och avslår motion

2018/19:338 av Markus Wiechel (SD) yrkandena 1–7.

### *Ställningstagande*

Konsumentverket har i Konsumentrapporten 2017 granskat fastighetsmäklarområdet och beskriver det som en av de mest problematiska marknaderna. Bostadsköp innefattar mycket pengar, och tempot på bostadsmarknaden är högt, vilket gör att det kan vara svårt för den enskilda köparen att fatta välgrundade beslut. Så kallade lockpriser gör att många deltar i budgivning utan egentliga utsikter att vinna, vilket pressar priset uppåt. Lockpriser strider mot god fastighetsmäklarsed, och Fastighetsmäklarinspektionen kan bl.a. varna en mäklare som ägnar sig åt att i marknadsföringssyfte sätta alltför låga utgångsbud.

För att komma till rätta med budgivning som skjuter i höjden föreslår Konsumentverket flera åtgärder, bl.a. att mäklare vid marknadsföringen av bostäder ska ange ett bedömt marknadsvärde. I dag gäller att mäklaren ska



upprätta en förteckning över de bud som lämnas med uppgifter även om bl.a. budgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits och tidpunkten för budet. Denna budgivningslista ska överlämnas till säljaren när uppdraget är slutfört. Om ett avtal ingås ska även köparen få budgivningslistan. Systemet har dock kritiserats för att inte i tillräcklig utsträckning garantera att fusk inte förekommer. Det är med de nuvarande reglerna möjligt för en budgivare att uppges ett falskt namn för att vara med och driva upp priset för att sedan dra sig ur budgivningen. Konsumentverket föreslår bl.a. att mäklaren bör kontrollera budgivares identitet och att en avidentifierad budgivningslista ska lämnas till alla budgivare.

Jag anser att det är angeläget att åtgärder vidtas för att komma till rätta med fusk och förbättra köparens situation inom fastighetsmäklarområdet. Jag ställer mig positiv till 2017 års fastighetsmäklarutrednings förslag som bl.a. innebär att även fastighetsmäklarföretagen ska stå under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. En sådan ordning förordas även av Konsumentverket. Konsumentverket lämnar i Konsumentrapporten 2017 många bra förslag för ökad kontroll och transparens inom fastighetsmäklarområdet. Enligt min mening bör regeringen återkomma med lagförslag som grundar sig på 2017 års fastighetsmäklarutrednings och Konsumentverkets förslag. Regeringen bör vidare se över möjligheten att införa regler om bindande bud.

Det jag nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **11. Finansiering av och tillgång till geodata, punkt 12 (KD, L)**

av Larry Söder (KD) och Henrik Edin (L).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 12 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna  
2018/19:238 av Camilla Brodin (KD) yrkande 1,  
2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L) yrkande 48 och  
2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkandena 28 och 29.

### *Ställningstagande*

Geodata har stor betydelse inom många samhällsområden för både myndigheter, företag och privatpersoner. För att bättre kunna ta till vara de samhällsvinster som öppna geodata kan medföra anser vi att dagens finansieringsmodell bör ses över för att underlätta allmänhetens och företagens tillgång till öppna geodata. Statliga geodata finansieras i dag genom anslag

och avgifter. Lantmäteriet har efterfrågat en ny finansieringsmodell som gör det möjligt att slopa avgifter och begränsande villkor för användningen. Vi anser att geodata ska vara tillgängliga avgiftsfritt för både myndigheter och allmänhet. Lantmäteriets beslut att bl.a. släppa sin småskaliga kartinformation som öppna data är ett viktigt första steg.

Vi anser att regeringen bör ta initiativ till en översyn av tänkbara sätt att finansiera en full övergång till öppna geodata. Som ett första steg i detta arbete bör den nuvarande ersättningsmodellen ersättas med en modell där den service myndigheterna ger till varandra ska vara helt kostnadsfri. I avvaktan på denna översyn bör Lantmäteriet få i uppdrag att så långt som möjligt fortsätta att tillgängliggöra geodata.

Utöver att se över finansieringsmodellen behövs en standardisering för att få enhetliga geodata. Det skulle kraftigt förbättra såväl samhällsplanering som katastrofinsatser. Arbetet med standardisering pågår; bl.a. har Lantmäteriet ett regeringsuppdrag att redovisa lösningar, kostnader och en genomförandeplan för hur infrastrukturen för geodata bör utvecklas för att möjliggöra ett nationellt tillgängliggörande av all geodata inom samhällsbyggnadsprocessen. Enligt vår mening bör arbetet med standardisering intensifieras för att potentialen med geodata ska kunna utnyttjas fullt ut. För att uppnå bästa tillgängliga geografiska data bör det ske en harmonisering av den offentliga sektorns geografiska data även internationellt.

Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ.

Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **12. Översyn av Lantmäteriet, punkt 13 (M, C, KD)**

av Larry Söder (KD), Mats Green (M), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M) och David Josefsson (M).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 13 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2018/19:1348 av Jan R Andersson (M),

2018/19:2425 av Kristina Yngwe m.fl. (C) yrkande 11,

2018/19:2428 av Ola Johansson m.fl. (C) yrkande 6,

2018/19:2502 av Kristina Yngwe (C),

2018/19:2520 av Anders Åkesson och Per Åsling (båda C),

2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M) yrkande 53 och

2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 26.

### *Ställningstagande*

För ett stort antal verksamheter och för hela samhällsbyggnadsprocessen är Lantmäteriets insatser av avgörande betydelse. Bostadsbyggandet kräver bildande av nya fastigheter, och byggandet av järnvägar kräver markupplåtelse med stöd av fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen och anläggningslagen. Landsbygdens näringsliv gör affärer där fastighetsreglering och avstyckning är avgörande för etablering av nya företag och utveckling av företag. När samfälligheter bildas för vägar eller när anläggningar för bredband installeras är myndigheten inkopplad för att lösa markupplåtelsefrågorna. För den som vill förändra sin fastighet genom om- eller tillbyggnader, registrera ägande vid köp eller försäljning eller ändra fastighetsgränser behövs också Lantmäteriets insatser. Kommuner och byggföretag behöver vid flera tillfällen under arbete med detaljplaner invänta besked och utlåtanden från Lantmäteriet om möjligheter att genomföra detaljplanen.

Under många år har Lantmäteriet haft stora problem med långa handläggningstider. Trots tillgång till ny teknik är väntetider och handläggningstider ett mycket stort problem för många som vill utveckla sina företag och sina fastigheter. Runt om i landet finns dessutom kraftiga variationer i längden på handläggningstiderna, och på flera håll kan ärenden ta flera år. I avsaknad av handläggning och beslut från Lantmäteriet tvingas t.ex. köpare vänta med byggnadsåtgärder. Människor avstår från fastighetsaffärer på grund av långa handläggningstider. De långa handläggningstiderna har också en negativ inverkan på näringslivsutvecklingen på många orter. Lantmäteriets avgifter bestäms av regeringen, men de motsvarar inte arbets- och serviceinsatsen.

Enligt vår uppfattning skulle många aktörer, som konsulter, byggföretag eller fastighetsägarna själva, t.ex. kunna utföra mätningdelen i en förrättning, vilket dagens regelsystem förhindrar. I de flesta andra länder finns lösningar där certifierade företag eller personer får utföra olika moment i en fastighetsbildning. Den möjligheten saknas i Sverige, och det ska ses i ljuset av den personal- och kompetensbrist som råder inom Lantmäteriet. Lantmäteriet har svårt att rekrytera välutbildade medarbetare. På flera håll i landet har kontor till och med behövt stängas för att man inte kunnat tillgodose behovet av kompetent personal. Stora pensionsavgångar inträffar samtidigt som tillgänglig kompetens är efterfrågad på flera håll. Nyexaminerade lantmätare stannar inte länge inom Lantmäteriet, eftersom de kan välja närliggande branscher med en mer dynamisk löneutveckling.

För att komma till rätta med problemen anser vi att det krävs en allmän översyn av Lantmäteriets verksamhet. Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ.

Det vi nu anfört bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## Särskilt yttrande

### **Andelstal i vägsamfälligheter, punkt 4 (V)**

Momodou Malcolm Jallow (V) anför:

Som anføres i min gemensamma reservation med företrädare för Socialdemokraterna, Liberalerna och Miljöpartiet är det viktigt att samfällighetsföreningar som har behov av att ändra otidsenliga andelstal kan göra det på ett så enkelt och rättssäkert sätt som möjligt. Behovet av att ändra andelstal bedöms vara särskilt stort när det gäller vägföreningar. Jag delar de synpunkter som framförts av Riksförbundet Enskilda Vägar om att långa handläggningstider och höga förrättningskostnader utgör ett problem för samfällighetsföreningar som behöver ändra inaktuella andelstal. Det behövs därför åtgärder för att samfällighetsföreningar ska kunna sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningar på ett effektivt sätt. Frågan om ytterligare förenklingar av förfarandet genom att det görs möjligt för samfällighetsföreningar att själva ändra andelstalen för de fastigheter som ingår i föreningen bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Eftersom beredning pågår har jag valt att ställa mig bakom reservationen om att inte föreslå att riksdagen ska göra något tillkännagivande till regeringen. Jag förutsätter dock att regeringen nu skyndar på beredningen av frågan och redovisar sina slutsatser för riksdagen. Jag kommer att noga följa frågan och återkomma med förslag om det finns anledning till det.

BILAGA

## Förteckning över behandlade förslag

## Motioner från allmänna motionstiden 2018/19

*2018/19:238 av Camilla Brodin (KD):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att finansieringsmodellen för Lantmäteriets geodataförsörjning bör utredas och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:336 av Markus Wiechel och Mikael Strandman (båda SD):*

7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om icke hälsovådliga störningar och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:338 av Markus Wiechel (SD):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över en lagstiftning om accepterat pris och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att mäklarens bedömning av bostadens marknadsvärde ska medfölja i samband med försäljning och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om säkerställd identitet på budgivare och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge ut en avidentifierad budgivningslista till köpare och säljare och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tydliggöra ansvarig person för en objektsbeskrivning och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att inrätta en konsumentbyrå för bostadsköp och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra en översyn av budgivningsprocessen och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:410 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):*

9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det bör införas en ny förköpslag och tillkännager detta för regeringen.
35. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på åtgärder för att öka transparensen och kontrollen utifrån Konsumentverkets förslag för

minskat fusk i fastighetsmäklarbranschen och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:673 av Heléne Björklund och Annelie Karlsson (båda S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för en friköpsrätt för historiska arrenden och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:715 av Hillevi Larsson (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om avveckling av fideikommiss och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:938 av Hans Rothenberg (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att förändra och förbättra synsättet på äganderätten och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1012 av Cecilia Widegren (M):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten för Sverige att införa den s.k. Finlandsmodellen i stället gällande förändring av andelstal i samfällighetsföreningar, vilken är både enklare och billigare, och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1079 av Gustaf Lantz (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avskaffa systemet med fideikommiss genom att ta bort möjligheten till undantag som 1964 års avvecklingslag erbjuder och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1097 av Lawen Redar (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra fideikommissens avvecklingslag till en verklig avvecklingslag och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1126 av Sten Bergheden (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om förenklade regler inom lantmäteriområdet i syfte att använda myndighetens resurser bättre samt att minska handläggningstiderna och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1150 av Niklas Karlsson (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att återinföra och förenkla förköpslagen och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1293 av Mats Nordberg m.fl. (SD):*

13. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att jordförvärvslagen varken bör ändras eller genomgå en översyn och tillkännager detta för regeringen.
14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det behövs lättnader när det gäller att upphäva besittningsskyddet för vissa sidoarrenden och dessutom införa ett mindre starkt skydd för korta arrenden och tillkännager detta för regeringen.
15. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa ett förenklat förfarande som innebär att samfällighetsföreningar själva kan besluta om ändrade andelstal i gemensamhetsanläggningar, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

*2018/19:1343 av Lars Püss (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att tillåta servitut för störande verksamhet och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1348 av Jan R Andersson (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn av möjligheten att avreglera Lantmäteriet och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1393 av Jonas Eriksson (MP):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behov av förtydligande i lagstiftning om växtlighet på fastigheter och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1400 av Lorentz Tovatt och Emma Berginger (båda MP):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska återkomma med ett lagändringsförslag som får följderna att expropriationsmöjligheten för att anlägga och utveckla nationella och regionala cykelleder förbättras och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1409 av Lars Beckman (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om enskilda vägar och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1467 av Per Lodenius (C):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra en översyn av lagen om förvaltning av samfälligheter och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:1944 av Annika Carlsson och Fredrik Christensson (båda C):*

4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ersättningsystemet till markägare måste reformeras mellan markägare och exploatör och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2318 av Roger Richtoff (SD):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om utredning av förändrade regler för byggnation inom bullerzoner och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2406 av Anders Åkesson m.fl. (C):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ersättning för intrång på mark för ianspråktagande till ledningsutbyggnad, master, vägar, järnvägar och annan samhällsinfrastruktur och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2425 av Kristina Yngwe m.fl. (C):*

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda olika ersättningsformer för intrång på privat mark vid ianspråktagande för allmän infrastrukturbyggnad och tillkännager detta för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att förbättra Lantmäteriets service och se över möjligheten att låta delar av lantmäteriverksamheten övertas av andra aktörer och tillkännager detta för regeringen.
37. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att behålla jordförvärvslagens skrivning om bolagsförbud i dess nuvarande form och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2427 av Anders Åkesson m.fl. (C):*

18. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skyndsamt utreda hur ett regelsystem inspirerat av Finland för ett förenklat förfarande för att ändra andelstal i samfällighetsföreningar kan införas i Sverige och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2428 av Ola Johansson m.fl. (C):*

6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att verka för att förbättra Lantmäteriets service och se över möjligheten att låta delar av lantmäteriverksamheten övertas av andra aktörer och tillkännager detta för regeringen.



*2018/19:2494 av Per Åsling och Peter Helander (båda C):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ett förenklat förfarande för att ändra andelstal i samfällighetsföreningar och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2502 av Kristina Yngwe (C):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda en privatisering av delar av Lantmäteriets verksamhet och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2520 av Anders Åkesson och Per Åsling (båda C):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa möjligheten för privata entreprenörer att utföra vissa lantmäteriuppgifter och om att främja och underlätta för inrättandet av fler kommunala lantmäterimyndigheter och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2590 av Jan Björklund m.fl. (L):*

47. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om gång- och cykelvägar och tillkännager detta för regeringen.
48. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om öppna geodata och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2662 av Patrik Björck m.fl. (S):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att lägga fram en lagstiftning som innebär en förenkling och dessutom att kostnaderna sänks vid hantering av ändring av andelstal för enskilda vägar och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2736 av Magnus Oscarsson m.fl. (KD):*

32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att jordförvärvslagen inte bör ändras och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2771 av Sten Bergheden (M):*

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över Lantmäteriets ansvarsområde i syfte att underlätta för de enskilda väghållarna att själva enklare kunna ändra andelstalen på ett rättssäkert sätt, liknande Finlands modell, och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2831 av Mats Green m.fl. (M):*

53. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kortare väntetider hos Lantmäteriet och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2896 av Maria Malmer Stenergard m.fl. (M):*

8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna till ökad avtalsfrihet i arrendelagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2914 av Larry Söder m.fl. (KD):*

19. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att justera avgäldsperioderna och räntenivån på avgäldsräntan för tomträtter enligt kortare intervaller och tillkännager detta för regeringen.
26. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att konkurrensutsätta Lantmäteriet och tillkännager detta för regeringen.
27. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att ge vägföreningar möjlighet att själva ändra andelstal för fastigheter som ingår i föreningarna, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
28. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att effektivisera plan- och byggprocessen genom en digital planprocess och att i ett första steg införa öppna geodata för offentlig sektor i Sverige, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
29. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över finansieringsmodellen för geodata och tillkännager detta för regeringen.

*2018/19:2916 av Jakob Forssmed (KD):*

8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en översyn bör göras av lagen så att det blir motsvarande regler för att ta mark i anspråk för att bygga cykelleder som för infrastruktur främst ämnad för motortrafik och tillkännager detta för regeringen.