

# Motion till riksdagen 2024/25:1388

av **Mikael Eskilandersson m.fl. (SD)**

## Fastighetsrätt

---

### Förslag till riksdagsbeslut

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

8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om expropriering av privat mark och vilka förutsättningar som ska gälla och tillkännager detta för regeringen.
9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om utredning av rimlig ersättning för kontraktsinnehavare av boende för försämrade boendestandard då de drabbas av etablering av elproduktionsenheter, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
10. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om utredning av rimlig ersättning till fastighetsägare för sjunkande marknadsvärde på fastigheten då de drabbas av etablering av elproduktionsenheter, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
11. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om skapande av rimliga regler för etablering av elproduktionsenheter med hänsyn till berörda fastighetsägare i närområdet och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

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

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

## Åtgärder för tomträttsavgälder

När småhusägare inte äger tomtmarken utan hyr den av fastighetsägaren betalar de en tomträttsavgäld. I många fall är det kommunen som står som fastighetsägare. Denna

avgift räknas upp efter en tid, och de nya nivåerna baseras på bland annat bostadsmarknadens prisutveckling. Husägare som endast nyttjar tomten och inte äger den kan drabbas av kraftigt höjda boendekostnader när marktaxeringsvärden ökar och då kommuner höjer tomthyror. Att friköpa tomten är inte alltid möjligt.

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

## Åtgärder när det gäller expropriation

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

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

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

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

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

## Rimliga regler med hänsyn till berörda fastighetsägare vid etablering av elproduktionsenheter

Utbyggnad av energi är nödvändig och en mix av olika energikällor behövs. Det är också viktigt att de som berörs av anläggning av energikonstruktioner kan ha rimligt inflytande och även kompenseras för störning och värdeförlust. Med tanke på det tilltagande etablerandet av vindkraftverk och solcellsparker, planerna på möjliga framtida sådan etablering och att värdet på fastigheter kan sjunka vid sådan etablering, bör det undersökas hur systemet för ersättning till drabbade närboende och fastighetsägare bör se ut. I flera fall har omfattande protester på olika platser i Sverige uppstått, där vindkraftverk etableras. Vindkraftverk förändrar och påverkar miljön i stor omfattning, inte minst vid de stora etableringarna med många och/eller höga kraftverk. Planeringen och etableringen av större vindkraftparker innebär stora ingrepp i miljön. Kungliga tekniska högskolan presenterade 2022 en studie som visar att vindkraft sänker fastighetspriserna. Resultatet visar att fastighetspriserna inom två kilometer från ett vindkraftverk var i genomsnitt 13,2 procent lägre under åren 2012–2018 och 10,9

procent lägre under 2005–2011 på grund av närhet till vindkraft. Då studien lades fram beräknades den samlade värdeminskningen som fastighetsägare kommer att drabbas av enligt forskarnas modell, som exempel att vara 308 miljoner kronor i Östra Göinge, 63 miljoner kronor i Klintaberg och 21 miljoner i Skellefteå.

Småhusägare hamnar i kläm när deras fastigheter omsluts av solcellsparker på hundratals kvadratmeter och den snabba etableringen sker på ett nära okontrollerat sätt. Den snabba etableringen av solkraft gav som exempel under januari månad 10 registrerade ansökningar om solkraftsparker i Örebro län, jämfört med 28 stycken under hela 2023. Familjer som skaffat villa på landet drabbas negativt då de omsluts av solpaneler, något de inte planerat då de sökt naturnära boende. En undersökning bland 100 000 danska hushåll visar en genomsnittlig värdeförlust på 10,5 procent för fastigheter inom 200 m från en solcellspark. Särskild kompensation finns i Danmark för fastighetsägare som blivit granna med förnybar kraftproduktion. Kompensationen behöver bli bättre i Sverige och fastighetsägare ha rimligt inflytande på etablering av energikonstruktioner.

Enligt Länsstyrelserna i Sverige är samrådsprocessen enligt miljöbalken även otillräcklig för att pröva de industrianläggningar som planeras. Det behöver skapas rimliga regler för etablering av elproduktionsenheter där hänsyn tas till andra fastighetsägare som berörs. Man behöver även ta hänsyn till de stora behoven av livsmedelsproduktion ur beredskaps- och självförsörjningshänseende. Därför efterlyser vi en större samhällsdebatt om avvägningar av hur jordbruksmark och/eller möjlig jordbruksmark används.

*Mikael Eskilandersson (SD)*

*Roger Hedlund (SD)*

*Rashid Farivar (SD)*

*Björn Tidland (SD)*

*Mats Hellhoff (SD)*