

Kommittémotion

## Motion till riksdagen 2016/17:3142

av Ewa Thalén Finné m.fl. (M)

### Fastighetsrättslig motion

---

#### Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om vattentjänstlagen vad gäller uppdatering av verksamhetsområden, va-anslutning och betalning och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om kortare väntetider hos Lantmäteriet och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om ökad avtalsfrihet i arrendelagstiftningen och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om markfrågor kopplade till jordbruk (hästar/kor) och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om gatuavgifter och rättssäkerhet och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om tvångsinlösen av fastighet eller del av och tillkännager detta för regeringen.

#### Motivering

Fastighetsrätten omfattar lagstiftningen gällande fastigheter. I synnerhet bildande, ägande, överlåtelse och upplåtelse. Allmän fastighetsrätt reglerar relationerna mellan avtalsparter, till exempel fastighetsägare och hyresgäster eller köpare och säljare, och den speciella fastighetsrätten reglerar relationerna mellan det allmänna (staten, kommuner) och fastighetsägare och andra rättighetshavare. Moderaterna ser ett antal områden inom fastighetsrätten som är i behov av åtgärder.

#### Vattentjänstlagen

Lagen om allmänna vattentjänster (vattentjänstlagen) trädde i kraft den 1 januari 2007. Innan dess gällde 1970 års VA-lag. Lagen reglerar vattenförsörjning och avlopp övergripande med hänsyn till människors hälsa och miljö. Ansvaret för att ordna vattentjänster ligger på huvudmannen, dvs. kommunen.

Alla fastigheter där människor bor eller vistas anses ha behov av en vatten- och spillvattenlösning. För dagvatten krävs en mer grundlig utredning där man avgör fastighetens/områdets behov. Det handlar då om att utreda om en fastighet eller grupp av fastigheter utgör ett ”större sammanhang”. Grundprincipen, vilken bl.a. är omnämnd i propositionen till vattentjänstlagen, är att 20–30 närliggande fastigheter utgör ett större sammanhang. Ibland kan det vara färre beroende på närhet till andra fastigheter.

Vid verksamhetsområde för miljöns skull kan så få fastigheter som 10 fastigheter, enligt praxis, utgöra ett eget större sammanhang där närheten till andra fastigheter inte spelar någon roll.

Vattentjänstlagen är alltså en strikt lag som reglerar förhållandet mellan VA-huvudmannen och de fastighetsägare som ingår i ett verksamhetsområde. Såväl VA-huvudmannen som fastighetsägare har rättigheter och skyldigheter. Det är kommunfullmäktige i kommunen som fastställer verksamhetsområdets gränser, och det skall tydligt framgå vilka fastigheter som ingår.

Vattentjänstlagen har dessvärre utvecklats till ett hinder för byggande på landsbygden. Praxis har blivit att grupper om relativt få bostadshus leder till krav på kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp, något som leder till högre kostnader för brukarna än om man kan komma överens om lokala, godkända avloppslösningar. Detta behöver justeras.

## Väntetider hos Lantmäteriet

Lantmäteriet är en egen myndighet som sedan 2008 är ansvarig för de uppgifter som tidigare utfördes av Lantmäteriverket och 21 regionala myndigheter. Dessvärre rapporteras det att ärenden om fastighetsbildning tar mycket lång tid; ett år är inte ovanligt. Detta medför att starten för nyproduktion starkt försenas, vilket är orimligt med dagens bostadsbrist. Lantmäteriet måste klara denna grundläggande fråga. Med anledning av detta bör det göras en översyn fastighetsbildningslagen i syfte att korta ned väntetiderna till 10 veckor som huvudprincip. Därtill gör Moderaterna en särskilt satsning på Lantmäteriet i syfte att effektivisera handläggningen.

## Förbättrad arrendelagstiftning

En stor del av den svenska jordbruksmarken, enligt Konkurrenskraftsutredningen (SOU 2015:15) mellan 30 och 40 procent, brukas under arrendeavtal. Möjligheten att arrendera mark eller att kunna arrendera ut mark är viktig för det svenska jordbrukets funktion och produktivitet. Dessvärre är arrendelagstiftningen till delar föråldrad. Det har gjort att ettåriga sidoarrenden, till vilka besittningsskydd för arrendatorn saknas, har blivit fler till antalet. Till stor del beror det på att markägarna inte gärna vill riskera att förlora rådigheten över den egna marken och vill undvika att komma i konflikt med arrendatorer. Samtidigt förlängs en stor andel av dessa ettåriga arrendeavtal. För att komma ifrån den situationen föreslår den s.k. Arrendelagsutredningen (SOU 2014:32) att även ettåriga sidoarrenden ska omfattas av ett mått av besittningsrätt. Det skulle kunna bidra till att stärka långsiktigheten i de arrendeavtal som upprättas men låser samtidigt fast det svenska jordbruket i en föråldrad struktur för ägande och brukande. I många fall har både arrendatorer och markägare intresse av att skapa mer långsiktighet för att kunna nyttja marken mer effektivt.

Om det svenska lantbruket och livsmedelsproduktionen ska stärkas, behöver reglerna för arrenden istället mjukas upp och bli mer rimliga i förhållande till den strukturrationalisering som nu sker i lantbruket, både i Sverige och internationellt. I grannländer som Danmark, Tyskland och England råder större avtalsfrihet vad avser jordbruksarrenden. Det finns skäl till bättre marknadsanpassning av och ett större mått av flexibilitet i de svenska arrendereglerna. Vi föreslår därför att upp till femåriga avtal för sidoarrenden utan bostadshus som upprättas från 2018 och framåt ska omfattas av avtalsfrihet avseende besittningsskydd och arrendeavgift. På sikt kan arrendelagstiftningen i stort behöva ses över och kompletteras med ett större mått av avtalsfrihet.

## Mark och jordbruk

Konkurrenskraftsutredningen (SOU 2015:15) har identifierat problematiken med uteblivna investeringar i lantbruket och livsmedelsproduktionen. Bland annat konstaterar utredningen att investeringar inte kommer till stånd om lönsamheten anses vara för låg. Samtidigt är investeringar nödvändiga för att skapa tillväxt och värdeskapande, och utredningen konstaterar vidare att åtgärder behöver vidtas för att skapa förutsättningar för mer kostnadseffektivt byggande.

Behovet av investeringar ska naturligtvis tas på allvar, och Moderaterna anser att reglerna för byggande inom de areella näringarna bör ses över. Översynen bör göras bred. Bland annat bör konsekvenserna av att ta bort kravet på obligatorisk förprovning vid ny-, om- eller tillbyggnad av djurstallar samt vid inredning för djur övervägas. Reglerna för uppförande av ridhus bör också ses över, i syfte att förenkla för hästnäringen.

## Gatuavgifter

Gatukostnader kan innebära kostnader på hundratusentals kronor för småhusägare som bor nära en väg som rustas upp eller byggs. Särskilt drabbade riskerar småhusägare med stora tomter bli då man kan få betala både för en befintlig byggnad och framtida byggrätter. Det kan vara problematiskt rimligt att enskilda småhusägare kan tvingas betala hundratusentals kronor för nya och upprustade kommunala gator. Detta skapar problem för vissa fastighetsägare som inte har de ekonomiska resurser som krävs för att kunna betala in för eventuella framtida utbyggnader. Den del i lagstiftningen som är tvingande när det gäller gatuavgifter även för framtida eventuella utbyggnader bör ses över.

## Tvångsinlösen av fastighet

Äganderätten är en av de grundläggande fri- och rättigheterna i regeringsformen, och den skyddas även i ett tilläggsprotokoll till Europakonventionen.

Vars och ens egendom är tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande eller tåla att det allmänna inskränker användningen av en mark eller byggnad utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen.

Som markägare har man dessvärre en förvånansvärt svag ägarställning. Tvångsinlösen kan ske mot markägarens vilja. Idag kan det räcka med att en privatperson eller ett företag begär så kallad lantmäteriförrättning. Därför bör äganderätten till fast egendom stärkas i svensk lagstiftning så att grundlagen följs.

Det finns tillfällen då staten måste tvångsinlösa mark. Det kan vara nödvändigt, men är ofta problematiskt och jobbigt för inblandade. Absolut veto skulle innebära svåra begränsningar i att bygga det vi anser nödvändigt som exempelvis dammar, järnvägar och kraftledningar. Den privata äganderätten behöver dock värnas så att enskilda har mer att säga till om och så att enskilda kan få skälig ersättning.

*Ewa Thalén Finné (M)*

*Jessika Roswall (M)*

*Thomas Finnborg (M)*

*Maria Malmer Stenergard (M)*

*Margareta B Kjellin (M)*

*Carl-Oskar Bohlin (M)*

*Mats Green (M)*

*Ulrika Karlsson i Uppsala (M)*