

## Motion till riksdagen 2005/06:L372

av Jan Ertsborn m.fl. (fp)

# Fastigheter

*Motionen delad mellan flera utskott*

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en översyn av jordabalkens felregler.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda utformningen av ett system för pantsättning av byggnader på annans mark.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda en modernisering av lagstiftningen om häradsallmänningar.<sup>1</sup>
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om undantag från registreringsplikten och avskaffande av prisregleringen vad gäller hyresförmedling.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Yrkandena 3 och 4 hänvisade till BoU.

Fel! Okänt namn på

## Jordabalkens felregler

Enligt gällande rätt har en köpare av en fastighet en omfattande undersökningsplikt, som köparen försöker fullgöra med biträde av en sakkunnig besiktningsman. En säljare av en fastighet har visserligen i någon utsträckning en upplysningsplikt, men den motsvarar inte köparens undersökningsskyldighet. Denna avvägning mellan köparens och säljarens rättigheter och skyldigheter fungerar inte, vilket leder till ett stort antal tvister i våra domstolar. Tillsammans med tvister med anlitate besiktningsmän i samband med fastighetsköp är dessa tvister de mest frekventa i våra domstolar. Redan det förhållandet visar att vår lagstiftning på detta område inte blivit bra. Man måste också betona att det här rör sig om mycket pengar och att tvisterna därför spelar en stor roll i säljarens eller köparens ekonomi.

I samband med en översyn av felreglerna bör frågan prövas om tiden för säljarens ansvar kan kortas ned från nuvarande tio år till exempelvis tre år efter tillträdesdagen. Vidare bör det i Danmark använda systemet för tryggare köp av villafastighet närmare utvärderas. Det danska systemet bygger på att säljaren låter utföra en besiktning. Protokollet över besiktningen lämnas till köparen och ligger därmed också till grund för en försäkring som är till förmån för köparen om fel upptäcks och som innebär att säljaren är fri från ansvar. Ett motsvarande system har nyligen införts i England.

En översyn av felreglerna medför otvivelaktigt att även frågan om en besiktningsmans ansvar måste klarläggas, vilket det föreligger ett starkt behov av.

## Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark

Frågan om att utnyttja kreditvärdet i byggnader på annans mark har diskuterats sedan åtminstone 1970-talet. En särskild utredning – Byggnadspantutredningen – föreslog i betänkandet Panträtt i registrerad nyttjanderätt (SOU 1984:22) ett system för pantsättning av byggnader på annans mark, där pantobjektet skulle bestå av nyttjanderätten till marken varvid byggnaden skulle räknas som tillbehör till nyttjanderätten. Förslaget blev liggande under lång tid och kom sedermera att behandlas i propositionen 1997/98:98 Vissa stiftelserättsliga frågor m.m., där regeringen gjorde den bedömningen att det inte borde inrättas något system för pantsättning av nyttjanderätt. Frågan togs upp av lagutskottet, som i sitt av riksdagen godkända betänkande framförde att regeringen på nytt borde undersöka om det fortfarande fanns behov av en ny kreditsäkerhetsform för byggnader på annans mark samt att, om sådant behov förelåg, ånyo överväga lagstiftningsfrågan. Med anledning härav gjordes utredningen Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark (Ds 2001:21). I utredningen konstaterades att det finns ett betydande antal byggnader på annans mark och att den alldeles övervägande delen utgörs av bostadshus för fritidsändamål. Vidare konstaterades att användningen av säkerhetsöverlåtelse såsom kreditsäkerhetsform är sällsynt. Såväl Lantbrukarnas Riksförbund, som

uppgav att det finns ca 100 000 bostadsarrenden på marker tillhörande dess medlemmar, som Bankföreningen påtalade att behov föreligger av ett system för pantsättning av byggnad på annans mark. Utredningen konstaterade avslutningsvis att det finns ett beaktansvärt behov av en ny kreditsäkerhetsform för byggnader på annans mark. 2001-09-07 höll Justitiedepartementet samrådsmöte med ett antal särskilt inbjudna myndigheter och organisationer. Av förda minnesanteckningar framgår framför allt att flera deltagare betonade behovet av en ny säkerhetsform. Några påpekade att behovet ökade.

I sammanhanget bör noteras att det många gånger är fråga om mycket värdefulla byggnader och att en successiv övergång från att använda dessa till fritidsändamål till permanentbostäder pågår. Vidare kan konstateras att det i våra grannländer Danmark, Finland och Norge finns ett system med pantsättning genom olika offentliga register.

Folkpartiet liberalerna anser att ett betydande behov föreligger av ett system för pantsättning av byggnad på annans mark. De successivt stigande marknadsvärdena på dessa byggnader och därtill hörande stigande taxeringsvärden accentuerar detta behov.

Framför allt beroende på den tekniska utvecklingen inom data kan konstateras att det nu inte är tänkbart att genomföra Byggnadspantutredningens förslag. Det blir därför nödvändigt att närmare utreda systemets utformning, som rimligtvis bör bygga på något redan befintligt register, t.ex. fastighetsregistrets byggnadsdel eller skattemyndighetens register över taxeringsenheter. På något sätt måste också säkerheten i byggnaden omfatta nyttjanderätten till marken, vilket bör vara möjligt utan att arrendelagstiftningen förändras. Det får ankomma på regeringen att återkomma med förslag till lagstiftning.

## Modernisera reglerna om häradssällmanningar

Enligt en tidningsartikel i tidskriften Populär historia finns det i dag häradssällmanningar i 60 härad. En tredjedel av dessa ligger i Östergötland. Totalt uppgår arealen till mer än 130 000 hektar, till största delen bestående av skog.

Häradssällmanningarna är ostyckade jordområden, som tillhör ägarna av de fastigheter inom häradet, som är satta i mantal eller med vilka, enligt vad vid fastighetsbildning bestämts, är förenade rätt till delaktighet i allmanningen. Äganderätten är i princip oskiljaktigt förenad med fastigheten. Endast om en fastighet inte längre taxeras såsom jordbruksfastighet kan rätten till delaktighet på visst sätt utgivas i pengar.

Bestämmelser om häradssällmanningar finns i en lag från 1952, som i många stycken överensstämmer med den tidigare lagen från 1932.

Bland annat mot bakgrund av den ekonomiska situation som uppstod för ett antal jord- och skogsägare efter stormen Gudruns härjningar, men även rent generellt med hänsyn till utvecklingen under den långa tid som förflutit sedan 1952 och olika ålderdomliga bestämmelser, finns det nu all anledning att aktualisera en modernisering av lagstiftningen. En sådan bör också pröva regler om att skilja delaktigheten i häradssällmanningen från berörda fastighet-

Fel! Okänt namn på

er och frågan om häradsallmänningarnas upphörande eller ombildande till egna fastigheter med ett andelsägande.

## Hyresförmedling

Den 5 juni 2003 beslutade riksdagen att bifalla en proposition med regler om registrering av hyresförmedlare. Folkpartiet liberalerna delade regeringens uppfattning om att det fanns ett behov av en reglering av hyresförmedlingsverksamheten. Skälet härför kunde dock inte vara – som regeringen anförde – att etablera någon form av insyn i och samhällskontroll av verksamheten. Skälet som vi åberopade var det av regeringen också anförda, nämligen att åstadkomma ett bättre konsumentskydd, som också kan vara till nytta för den seriöst bedrivna hyresförmedlingsverksamheten. Vi röstade för propositionen, dock med två reservationer.

För det första delade vi inte regeringens förslag vad gäller undantag från kravet på registrering. Sett ur konsumentens perspektiv är det ingen skillnad om hyresförmedlingen utövas av privata företag eller kommunala hyresförmedlingar. Kraven att verksamheten drivs seriöst är lika. Det är inte heller någon skillnad gentemot verksamhet, som bedrivs utan att betalning uppbäres av den bostadssökande. Vi vidhåller att kommunal förmedling av hyresrätter och vederlagsfri förmedling av hyresrätter till personer inskrivna vid ett universitet eller en högskola inte skall undantagas från registreringsvärdet.

För det andra motsatte vi oss den föreslagna prisregleringen på förmedlingsavgiften om högst 3 000 kronor inklusive moms. En sådan reglering tar inte hänsyn till vilka omkostnader som är förknippade med tjänsten eller vilken servicegrad som erbjuds. Det bör vara en fri prissättning på dessa tjänster. Detta accentueras än mer när juridiska personer (företag) efterfrågar tillfälliga personalbostäder med ofta omfattande kringtjänster. Enligt uppgift förekommer detta i stor utsträckning, och detta är mycket positivt för att tillvarata dynamiken i det svenska näringslivet. Den prisreglering som har införts har ju hänsynen till den enskilde konsumenten som motiv, medan detta inte finns vid förmedling till företag. Över huvud taget är det svårt att se bärande skäl för den införda prisregleringen. Därför skall den avskaffas.

Stockholm den 4 oktober 2005

*Jan Ertsborn (fp)*

*Martin Andreasson (fp)*

*Lars Tysklind (fp)*

*Mia Franzén (fp)*

*Ana Maria Narti (fp)*