

Civilutskottets betänkande 2025/26:CU13

Fastighetsrätt

Sammanfattning

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden, bl.a. med hänvisning till pågående arbete. Motionsyrkandena handlar om tomträtt, expropriationsersättning, förköpslag, fastighetsförmedling och översyn av lantmäteriverksamheten m.m.

I betänkandet finns åtta reservationer (S, V, C).

Behandlade förslag

46 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2025/26.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	5
Utskottets överväganden	6
Arrende m.m.	6
Tomträtt	10
Andelstal i vägsamfälligheter	13
Återförande och reglering av vissa utmarker	15
Expropriationsersättning m.m.	18
Förköpslag	27
Fastighetsförmedling m.m.	30
Översyn av lantmäteriverksamheten	38
Fideikommiss	47
Reservationer	50
1. Arrende m.m., punkt 1 (C)	50
2. Tomträtt, punkt 2 (C)	50
3. Expropriationsersättning m.m., punkt 5 (C)	51
4. Förköpslag, punkt 6 (S)	52
5. Förköpslag, punkt 6 (V)	53
6. Fastighetsförmedling m.m., punkt 7 (V)	54
7. Översyn av lantmäteriverksamheten, punkt 8 (S)	55
8. Översyn av lantmäteriverksamheten, punkt 8 (C)	56
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	58
Motioner från allmänna motionstiden 2025/26	58

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Arrende m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:61 av Thomas Morell och Eric Palmqvist (båda SD) yrkande 2 och

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 9 i denna del.

Reservation 1 (C)

2. Tomträtt

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:440 av Kristina Axén Olin m.fl. (M),

2025/26:3149 av Patrik Karlson (L),

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 9 i denna del och

2025/26:3642 av Larry Söder och Hans Eklind (båda KD).

Reservation 2 (C)

3. Andelstal i vägsamfälligheter

Riksdagen avslår motion

2025/26:3728 av Ulrika Heie m.fl. (C) yrkande 14.

4. Återförande och reglering av vissa utmarker

Riksdagen avslår motion

2025/26:2336 av Isak From (S).

5. Expropriationsersättning m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:1140 av Martina Johansson (C) yrkande 5,

2025/26:1298 av Sten Bergheden (M),

2025/26:2911 av Adam Reuterskiöld m.fl. (M) yrkandena 3–5 och 7 samt

2025/26:3596 av Elisabeth Thand Ringqvist m.fl. (C) yrkande 32.

Reservation 3 (C)

6. Förköpslag

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:197 av Hanna Gunnarsson m.fl. (V) yrkandena 1 och 2,

2025/26:493 av Ingela Nylund Watz och Joakim Sandell (båda S),

2025/26:656 av Peder Björk m.fl. (S) yrkande 2,

2025/26:658 av Kristoffer Lindberg m.fl. (S),

2025/26:2821 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 22,

2025/26:3584 av Mattias Vepsä m.fl. (S) yrkande 8 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 20.

Reservation 4 (S)

Reservation 5 (V)

7. Fastighetsförmedling m.m.

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:972 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 25,

2025/26:2389 av Markus Wiechel (SD) och

2025/26:2733 av Markus Wiechel och Alexander Christiansson (båda SD) yrkandena 1–7.

Reservation 6 (V)

8. Översyn av lantmäteriverksamheten

Riksdagen avslår motionerna

2025/26:601 av Marie Olsson m.fl. (S),

2025/26:1123 av Anne-Li Sjölund och Helena Lindahl (båda C) yrkandena 1–4,

2025/26:2073 av Sten Bergheden och Marlène Lund Kopparklint (båda M),

2025/26:2323 av Sten Bergheden (M) yrkandena 1 och 2,

2025/26:2579 av Saila Quicklund (M),

2025/26:2766 av Mikael Larsson och Catarina Deremar (båda C),

2025/26:3034 av Malin Höglund m.fl. (M) yrkandena 1–3 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 22.

Reservation 7 (S)

Reservation 8 (C)

9. Fideikommiss

Riksdagen avslår motion

2025/26:774 av Helén Pettersson (S).

Stockholm den 22 januari 2026

På civilutskottets vägnar

Malcolm Momodou Jallow

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Malcolm Momodou Jallow (V), Mikael Eskilander (SD), Joakim Järrebring (S), David Josefsson (M), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Lars Beckman (M), Denis Begic (S), Rashid Farivar (SD), Anna-Belle Strömberg (S), Jennie Wernäng (M), Larry Söder (KD), Alireza Akhondi (C), Björn Tidland (SD), Amanda Palmstierna (MP), Mats Persson (L) och Mats Hellhoff (SD).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet ca 50 yrkanden i motioner från allmänna motionstiden 2025/26 i olika fastighetsrättsliga frågor. Motionsyrkandena handlar bl.a. om tomträtt, expropriationsersättning m.m., förköpslag, fastighetsförmedling och översyn av lantmäteriverksamheten.

Förslagen i motionerna finns i bilagan.

Utskottets överväganden

Arrende m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om avgiften för bostadsarrende och om besittningsskyddsfrågor.
Jämför reservation 1 (C).

Motionerna

I kommittémotion 2025/26:3184 anser Alireza Akhondi m.fl. (C) att det bör införas en lagregel om en indexering av avgiften när det gäller bostadsarrenden. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 9 i denna del)

I motion 2025/26:61 anser Thomas Morell och Eric Palmqvist (båda SD) att reglerna bör ses över så att de som har villavagnar och liknande stående på campingplatser under en längre tid inte kan få besittningsskydd. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 2).

Regler om nyttjanderätt till fast egendom

I 7–12 kap. jordabalken finns både allmänna och särskilda regler för olika typer av nyttjanderätt till fast egendom. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätter som bl.a. arrende, hyra och annan nyttjanderätt som upplåtits genom avtal finns i 7 kap. Särskilda bestämmelser om arrende finns i 8–11 kap, och om hyra i 12 kap. Beroende på ändamålet med upplåtelsen kan arrende upplåtas i form av bl.a. bostadsarrende och lägenhetsarrende. Utgångspunkten är att det är marken som är det huvudsakliga objektet för upplåtelsen vid arrende medan det vid hyra är huset, eller del av det, som är det som upplåtelseavtalet främst avser.

Lägenhetsarrende

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtits på arrende för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen inte är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende (8 kap. 1 § andra stycket jordabalken). Kännetecknande för lägenhetsarrenden är att arrendatorn inte ska uppföra byggnader, utan huvudsyftet är att få tillgång till just mark. Exempel på lägenhetsarrenden är upplags-, idrotts-, båt-, tält- eller parkeringsplatser.

Det finns inget besittningsskydd för arrendatorn vid ett lägenhetsarrende.

Bostadsarrende

Bostadsarrende föreligger när jord (mark) arrenderas ut för annat ändamål än jordbruk och arrendatorn enligt avtalet har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla ett bostadshus. Det krävs också att det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose något annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och någon närstående till arrendatorn. Reglerna om bostadsarrende gäller även i tillämpliga delar när jord upplåts på arrende till en förening som har till huvudsakligt ändamål att i sin tur upplåta bostadsarrende till sina medlemmar, t.ex. en kolonistugeförening (10 kap. 1 § jordabalken).

Det ställs inte något krav på att bostadshuset ska ha en viss minimistandard eller att huset ska vara beboeligt året runt. I förarbetena till jordabalken anges dock att vissa typer av byggnader, som jakthyddor och sjöbodas som endast erbjuder en primitiv övernattningsmöjlighet, faller utanför begreppet bostad. Samma är förhållandet med husvagnar eller tält av tyg eller masonit (NJA II 1968, s. 145)¹.

Ett avtal om bostadsarrende ska träffas för en viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid. Arrendenämnden kan ge dispens från minimtiden fem år (10 kap. 2 § jordabalken).

Arrendeavgiften

När arrendeavgiften och övriga avtalsvillkor ska fastställas är förutsättningarna delvis olika beroende på om det är fråga om en ny upplåtelse eller förlängning av ett redan ingånget arrendeavtal.

När jordägaren och arrendatorn ingår ett nytt avtal om bostadsarrende gäller avtalsfrihet om arrendeavgiftens storlek. Detsamma gäller vid förlängning av ett arrendeavtal som inte är förenat med besittningsskydd för arrendatorn. Även när arrendeavtalet är förenat med besittningsskydd gäller en överenskommelse som träffas mellan parterna om villkoren för förlängning av avtalet (10 kap. 6 § fjärde stycket jordabalken). Om parterna, när arrendeavtalet är förenat med besittningsskydd, inte kan enas om villkoren för en förlängning av avtalet kan den av dem som har tagit initiativ till villkorsändringen begära att arrendenämnden ska pröva villkoren. När ändring har begärts och parterna inte kan komma överens ska arrendeavgiften fastställas till ett skäligt belopp. Avgiften ska bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeavtalets innehåll och omständigheterna i övrigt (10 kap. 6 § första stycket jordabalken).

År 2020 infördes en skyddsregel som är avsedd att mildra effekterna av kraftiga höjningar av avgiften för bostadsarrende (prop. 2019/20:125, bet. 2019/20:CU20, rskr. 2019/20:283). Om den arrendeavgift som bestäms för en ny arrendeperiod är väsentligt högre än avgiften för den tidigare perioden ska arrendenämnden, om arrendatorn begär det och det finns särskilda skäl för det,

¹ Göta hovrätt ansåg i mål T 2205-20, dom 2022-05-02, att upplåtelse av mark för uppställning av s.k. villavagnar var bostadsarrende.

bestämma att avgiften ska betalas med lägre belopp under en skälig tid (10 kap. 6 a § jordabalken), en s.k. trappregel. I propositionen anförde regeringen bl.a. följande om tillämpningen av skyddsregeln (s. 58):

Vad som i det enskilda fallet kan anses utgöra en väsentligt högre avgift får avgöras i rättstillämpningen. Det står dock klart att hänsyn måste tas till såväl hur stor höjningen är i absoluta tal som till dess relativa storlek. I hyressammanhang kan en höjning på 10 procent utgöra en väsentlig höjning (se prop. 2009/10:185 s. 91 och rättsfallet RH 2013:9 [I–III]). När det gäller bostadsarrende måste emellertid hänsyn tas till att arrendavgiften typiskt sett är betydligt lägre än en genomsnittlig hyra. En tumregel kan därför vara att den nya arrendavgiften i normalfallet kan anses vara väsentligt högre än den tidigare gällande om den är 50 procent högre. Även ökningens storlek i kronor räknat måste dock beaktas. Vidare är det naturligt att ökningen ställs i relation till prisutvecklingen i övrigt i samhället. En avgiftsökning som enbart motsvarar konsumentprisindex förändring kan inte anses innebära att avgiften har blivit väsentligt högre.

Skyddsregeln bygger i huvudsak på Tomträtts- och arrendeutredningens förslag i slutbetänkandet Jordbruks- och bostadsarrende – några frågor om arrendavgift och besittningsskydd (SOU 2014:32). Som ett alternativ för att begränsa risken för stora avgiftshöjningar i samband med omreglering av avgiften övervägde utredningen även en lagreglerad indexering av arrendavgifterna. Enligt utredningen tillämpades redan en indexering i de allra flesta bostadsarrendeaftal. Regeringen anförde i propositionen att det därför förefaller vara överflödigt att införa ett lagstadgat krav på indexering, och enligt regeringens bedömning var en s.k. trappregel en lämpligare lösning.

Utredningen övervägde även om den individuella metoden för avgiftsbestämning i 10 kap. 6 § jordabalken borde ersättas eller kompletteras med en ”schablonmodell”, baserad på t.ex. marktaxeringsvärdet. Utredningen kom dock fram till att detta inte var lämpligt.

Besittningsskydd

En bostadsarrendator har, med vissa undantag som framgår av 10 kap. 4 och 5 §§ jordabalken, besittningsskydd. Det innebär att arrendatorn som huvudregel har rätt att få arrendeaftalet förlängt när jordägaren har sagt upp avtalet.

För att besittningsskyddet ska vara tillämpligt krävs att arrendet gäller för viss tid. Vid livstidsupplåtelser saknar arrendatorn besittningsskydd.

En överenskommelse mellan jordägaren och arrendatorn om att arrendet inte ska vara förenat med besittningsskydd för arrendatorn gäller om den godkänts av arrendenämnden.

Hyra

Bestämmelser om hyra finns 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Kapitlet avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning (1 § första stycket).

Det finns inte någon definition av begreppet hus i jordabalken och i förarbetena ges inte heller någon tydlig ledning när det gäller hur begreppet ska förstås. I den juridiska litteraturen har det anförts att det bör krävas att byggnationen inte kan flyttas för lätt och att den har tak och väggar för att kunna betecknas som ett hus. Det har också angetts att den ska kunna ge väderskydd för att vara ett hus. Samtidigt har det förts fram att ordet hus snarare kan antas avse byggnad som kan hysa person eller egendom för något ändamål, oberoende av hur fullständigt skydd som bereds (se NJA 2025 s. 515). Högsta domstolen anför i avgörandet att i linje med det sedan lång tid etablerade synsättet i den juridiska litteraturen och mot bakgrund av hur lagstiftaren sett på begreppen jord och byggnad bör begreppet hus ges ett vidsträckt tillämpningsområde.

Besittningsskydd

En bostadshyresgäst har som huvudregel besittningsskydd, dvs. en rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden säger upp avtalet.

Bestämmelser om besittningsskydd finns i 12 kap. 45 – 52 §§ jordabalken. Exempelvis får den som hyr fritidshus besittningsskydd först när uthyrningen har pågått längre än nio månader i följd (45 § 2). Under vissa förutsättningar kan hyresvärden och hyresgästen avtala bort besittningsskyddet. Hyresnämnden ska som regel godkänna överenskommelsen för att den ska vara giltig.

Utskottets ställningstagande

När det gäller förslaget i motion 2025/26:3184 (C) yrkande 9 i denna del om att det bör införas en lagregel om en indexering av avgiften ifråga om bostadsarrenden, infördes 2020 en skyddsregel i 10 kap. 6 a § jordabalken som är avsedd att mildra effekterna av kraftiga höjningar av avgiften för bostadsarrende. Den utredning som låg till grund för propositionen om skyddsregeln hade som ett alternativ även övervägt en lagreglerad indexering av arrendeavgifterna (SOU 2014:32). Enligt utredningen tillämpades dock redan en indexering i de allra flesta bostadsarrendeavtal. I propositionen anförde regeringen att det därför föreföll vara överflödigt att införa ett lagstadgat krav på indexering, och enligt regeringens bedömning var en s.k. trappregel en lämpligare lösning (prop. 2019/20:125).

Mot denna bakgrund ser utskottet inte skäl för något tillkännagivande till regeringen med anledning av motionsyrkandet. Motionsyrkandet bör avslås.

När det sedan gäller förslaget i motion 2025/26:61 (SD) yrkande 2 om en översyn av reglerna så att villavagnar och liknande som står på campingplatser under längre tid inte ska omfattas av besittningsskydd anser utskottet inte heller att det finns skäl till något tillkännagivande till regeringen om en sådan översyn. Även detta motionsyrkande bör avslås.

Tomträtt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om tomträtt. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete.

Jämför reservation 2 (C).

Motionerna

I kommittémotion 2025/26:3184 anser Alireza Akhondi m.fl. (C) att en lagändring bör göras så att det blir tillåtet med indexering av tomträtsavgälder. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 9 i denna del).

I motion 2025/26:440 föreslår Kristina Axén Olin m.fl. (M) ett tillkännagivande om att se över möjligheten till en årlig indexuppräknings av tomträtsavgälder för bostadshus utifrån vad som föreslås i delbetänkandet Tomträtsavgäld och friköp (SOU 2012:71).

I motion 2025/26:3149 föreslår Patrik Karlson (L) ett tillkännagivande om att regeringen ska tillsätta en utredning för att utreda och ta fram en ny och modern modell för tomträtter.

I motion 2025/26:3642 föreslår Larry Söder och Hans Eklind (båda KD) ett tillkännagivande om att utreda ett mer förutsägbart system för tomträtsavgälder och möjliggöra avgäldstak för bostadstomträtter.

Gällande rätt

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 tomträtsavtalet, 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. Avgäldsperioden 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 skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

En tomträtt kan upphöra endast vid utgången av vissa upplåtelseperioder 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. Tomträten 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. Om tomträten upphör på grund av en sådan uppsägning, har fastighetsägaren lösenskyldighet för värdet av byggnader och annan egendom som hör till tomträten. Lösenskyldigheten kan inte inskränkas genom avtal, om tomträten avser bostadsbebyggelse (17 §).

Nytt avgörande från Högsta domstolen om bestämmande av tomträtsavgäld

Högsta domstolen meddelade den 24 april 2025 dom i ett mål om omprövning av tomträtsavgälden för en bostadsrättsförening (NJA 2025 s. 399). Enligt fastighetsägaren borde avgäldsräntan sättas till 3 procent. Föreningen invände att en avgäld bestämd i enlighet med fastighetsägarens begäran inte var motiverad av nivån på realräntan och dessutom skulle innebära en synnerligen stor höjning och leda till en alldeles för stark påverkan på medlemmarnas boendekostnader. Högsta domstolen konstaterade att om parterna inte kan enas om avgälden så ankommer det på domstolen att bestämma ett belopp som den bedömer vara skäligt i det specifika fallet utifrån det material som parterna lägger fram i målet. Utgångspunkten är enligt Högsta domstolen att avgälden bör svara mot en skälig ränta på det uppskattade markvärdet. Även om olika sätt förekommer är det i praktiken vanligt att avgäldsräntan bestäms med hjälp av den långsiktiga realräntan på den allmänna kapitalmarknaden. Utifrån bl.a. rapporter från Konjunkturinstitutet gjorde Högsta domstolen bedömningen att det fanns tillräckligt fog för slutsatsen att den långsiktiga realräntan på kapitalmarknaden kommer att ligga ganska stabilt på en lägre nivå än 2 procent under en stor del av den tid som var av betydelse för bestämmandet av avgälden. Med hänsyn tagen även till övriga omständigheter, främst det förhållandet att tomträten avser bostadsändamål, framstod en avgäld som bygger på en avgäldsränta på 1,75 procent som rimlig för den aktuella perioden. Högsta domstolens avgörande innebar att avgälden sattes lägre än vad som hade bestämts i underinstanserna.

Tomträts- och arrendeutredningen

Tomträts- och arrendeutredningen har haft i uppdrag att bl.a. utreda frågor om tomträtsavgäld och friköp. Utredningen överlämnade i oktober 2012 delbetänkandet Tomträtsavgäld och friköp (SOU 2012:71).

Utredningen föreslår bl.a. en lagregel om att tomträttsavgälden ska bestämmas som produkten av ett avgäldsunderlag och en avgäldsrenta. 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. Avgäldsunderlaget ska bestämmas med utgångspunkt i det marktaxeringsvärde som fastställts vid den allmänna eller förenklade fastighetstaxering som har gjorts närmast före det år då den nya avgäldsperioden inleds. När det gäller övriga tomträtter föreslår utredningen tioåriga värderingsintervall, med möjlighet för parterna att i vissa fall avtala om längre intervall. Avgäldsunderlaget när det gäller övriga tomträtter ska bestämmas med ledning av en fri värdering, inriktad på att ta fram markens marknadsvärde. Vid bedömningen av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare villkor som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse. Mellan värderingen och ingången av en ny avgäldsperiod ska avgäldsunderlaget kunna räknas om med förändringen av Statistiska centralbyråns konsumentprisindex.

Avgäldsunderlaget för småhustomträtter och flerbostadstomträtter ska uppgå endast till en viss kvotdel av det konstaterade markvärdet. Avgäldsunderlaget för småhustomträtter ska motsvara 50 procent av tomträttsfastighetens marktaxeringsvärde och 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.

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 tomträttskategorier.

Vidare har utredningen övervägt om det bör införas ett särskilt skydd mot avgäldshöjningar i händelse av kraftiga markvärdestegringar. Utredningen har kommit fram till att något slag av "spärregel" i och för sig vore önskvärd. Utredaren har emellertid funnit att det inte är möjligt att konstruera en spärregel som ger ett rimligt resultat och lägger därför inte fram något förslag till en sådan regel.

Utredningen har även övervägt om det bör införas en rätt för tomträttshavaren att friköpa fastigheten. Utredningen anför att fastighetsägare och tomträttshavare redan i dag har möjlighet att avtala om att tomträttshavaren ska få förvärva fastigheten. Sådana friköp är också förhållandevis vanliga. Enligt utredningens bedömning bör denna möjlighet till avtalade friköp inte kompletteras med någon rätt för tomträttshavaren att förvärva fastigheten mot fastighetsägarens vilja, dvs. en friköpsrätt.

Utredningen gör bedömningen att en friköpsrätt när det gäller enskilt ägda tomträttsfastigheter skulle strida mot egendomsskyddet i regeringsformen. Tomträttsfastigheter som är i allmän ägo, däribland de tomträttsfastigheter som ägs av staten eller av en kommun, omfattas inte av egendomsskyddet i regeringsformen. Utredningen bedömer att skälen för en friköpsrätt inte är tillräckligt tunga för att motivera en sådan begränsning av den kommunala självstyrelsen som en friköpsrätt skulle innebära i fråga om de kommunalt ägda fastigheterna. I enlighet med utredningens direktiv har dock ett förslag upprättats som visar hur en lagstiftning om friköp skulle kunna se ut.

Lagförslaget om friköp innebär bl.a. att tomträttsshavaren ska kunna påkalla inlösen när det har gått 30 år sedan fastigheten först uppläts med tomträtt. Rätten till inlösen ska upphöra om fastighetsägaren säger upp tomträttsavtalet till upphörande. Fastighetsägaren ska ha rätt till ersättning som motsvarar respektive tomträtts avgäldsunderlag.

Betänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Tidigare behandling

Motionsförslag om förändringar av tomträttsystemet behandlades senast av utskottet våren 2025 i betänkande 2024/25:CU8. Utskottet avstyrkte de då aktuella motionsyrkandena med hänvisning till att resultatet av beredningen av Tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande inte borde föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Som redovisas ovan har Tomträtts- och arrendeutredningen haft i uppdrag att bl.a. utreda frågor om tomträttsavgäld och friköp. Utredningen överlämnade i oktober 2012 delbetänkandet Tomträttsavgäld och friköp (SOU 2012:71). Betänkandet bereds fortfarande inom Regeringskansliet.

Utskottet vill i sammanhanget även nämna att Högsta domstolen nyligen avgjort ett mål om bestämmande av tomträttsavgäld för en bostadsrättsförening (NJA 2025 s. 399).

Utskottet anser, i likhet med tidigare, att resultatet av beredningen av Tomträtts- och arrendeutredningens delbetänkande inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Andelstal i vägsamfälligheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om förenklade regler för att ändra andelstal i gemensamhetsanläggningar. Utskottet hänvisar till de ändringar i anläggningslagen som trädde i kraft den 1 juli 2022.

Motionen

I kommittémotion 2025/26:3728 yrkande 14 föreslår Ulrika Heie m.fl. (C) ett tillkännagivande om att skyndsamt tillgodose riksdagens tillkännagivande från våren 2019 om förenklade regler för att ändra andelstal i gemensamhetsanläggningar.

Gällande rätt

En gemensamhetsanläggning tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för flera fastigheter (1 § anläggningslagen [1973:1149]). Det kan t.ex. röra sig om gårdsutrymmen, lekplatser, anläggningar för vattenförsörjning eller avlopp och enskilda vägar. De fastigheter som har del i en gemensamhetsanläggning utgör tillsammans en samfällighet (14 §). Samfälligheten förvaltas i många fall av en samfällighetsförening som bildats för ändamålet. Delägarnas ansvar för anläggningens kostnader fastställs genom att varje delägarfastighet tilldelas andelstal för utförande och drift (15 §). Kostnader för utförande avser alla kostnader som är förknippade med att bygga anläggningen, medan kostnader för drift avser alla kostnader för att driva och underhålla anläggningen (se prop. 1973:160 s. 214 och 215). Andelstalen kan ändras när förhållandena kräver det.

Riksdagen beslutade våren 2022 om ett mer flexibelt sätt att ändra andelstal i gemensamhetsanläggningar (prop. 2021/22:122, bet. 2021/22:CU16, rskr. 2021/22:258). I anläggningslagen har det införts en möjlighet för en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning att själv besluta om ändring av andelstalen (43 a §). Beslutet om ändring ska fattas på en föreningsstämma med två tredjedelars majoritet av rösterna. Ett sådant beslut ska gälla som ett beslut vid en förrättning när ändringen godkänns av lantmäterimyndigheten. Ändringen ska godkännas av lantmäterimyndigheten om den inte strider mot anläggningslagen. Kostnaderna för handläggningen av ett ärende om godkännande hos lantmäterimyndigheten ska fördelas mellan fastighetsägarna i föreningen efter vad som är skäligt. Lagändringarna trädde i kraft den 1 juli 2022.

Riksdagens tillkännagivande

Riksdagen beslutade våren 2019 om ett tillkännagivande om att regeringen skyndsamt borde utreda hur en lagreglering som innebär att en samfällighetsförening själv kan besluta om ändrade andelstal i en gemensamhetsanläggning kunde utformas och återkomma till riksdagen i frågan (bet. 2018/19:CU13, rskr. 2018/19:201). I lagstiftningsärendet våren 2022 delade utskottet regeringens bedömning att tillkännagivandet fick anses slutbehandlat med de förslag som lämnades i propositionen.

Departementspromemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar

I departementspromemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16) föreslås bl.a. ändringar i anläggningslagen som innebär att delägarna i en samfällighet själva ska kunna komma överens om avsteg från reglerna om ersättning mellan delägarna vid inträde eller utträde ur samfälligheten och vid ändringar av andelstal. Överenskommelser som inte är oskäligen ska godtas av lantmäterimyndigheten. I promemorian föreslås också att ersättningen i de fall den fastställs av lantmäterimyndigheten ska vara skälig. Förslagen syftar till att öka effektiviteten och flexibiliteten i regleringen och till ökat självbestämmande för delägarna i en samfällighet. Dessutom föreslås att uppenbarhetskravet vid lantmäterimyndighetens prövning av om en överenskommelse om t.ex. ändring av andelstal är förenlig med anläggningslagen ska tas bort.

Departementspromemorian bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Tidigare behandling

Motsvarande motionsyrkande har tidigare behandlats och avstyrkts av utskottet. I samband med lagstiftningsärendet våren 2022 ansåg utskottet att bl.a. det då aktuella motionsyrkandet fick anses i huvudsak tillgododett genom förslagen i propositionen. Våren 2025 stod utskottet fast vid den bedömningen i betänkande 2024/25:CU8. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Utskottet står fast vid sin ovan redovisade uppfattning. Utskottet vill även nämna att det i departementspromemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16) föreslås ändringar i anläggningslagen som bl.a. innebär att delägarna i en samfällighet själva ska kunna komma överens om avsteg från reglerna om ersättning mellan delägarna vid inträde eller utträde ur samfälligheten och vid ändringar av andelstal. Departementspromemorian bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Motionsyrkandet bör avslås.

Återförande och reglering av vissa utmarker

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om återförande och reglering av vissa utmarker.

Motionen

I motion 2025/26:2336 föreslår Isak From (S) ett tillkännagivande om att regeringen bör överväga ett initiativ för att underlätta återförande och reglering av olika utmarker till de ursprungliga stamfastigheterna gällande vissa vatten i Västerbotten. Motionären hänvisar bl.a. till lagen (1926:322) om rätten till vissa vatten i övre delen av Västerbottens län.

Lagen om rätten till vissa vatten i övre delen av Västerbottens län

Lagen har följande lydelse:

I avseende å de områden av Västerbottens läns lappmark, beträffande vilka Konungens befallningshavande meddelat avvitringsutslag efter utgången av år 1915, skall, utan hinder av vad avvitringsutslagen och avvitringsakterna innehålla häremot stridande, till varje vid avvitrningen särskilt utbrutet område, som ligger vid vatten, höra den del av vattenområdet jämte däri befintliga holmar, som är närmast det utbrutna områdets strand. Där vid avvitrningen byalag, enstaka hemman eller nybygge uppdelats i två eller flera ägolotter, skall iakttagas, att byalaget, hemmanet eller nybygget tillkommande vattenområde skall anses såsom samfällighet för samtliga ägolotter.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 1927.

Samma dag upphör att gälla det i avvitringsutslagen givna medgivandet, att hemmansägare eller åbo, som på grund därav, att vid avvitrningen vattendrag undantagits för kronans räkning, skulle miste den fiskerätt, honom eljest tillkommit, skulle äga att utan avgift tills vidare begagna sig av den fiskerätt i samma vattendrag, vilken före avvitrningen tillkommit innehavaren av den av honom brukade fastigheten.

Bakgrund till lagen

När det gäller bakgrunden till lagen fanns en bestämmelse om förbehåll för kronan vid avvitrning i Västerbottens och Norrbottens läns lappmarker i 7 § 1873 års avvitringsstadga. Enligt bestämmelsen förbehölls kronan bl.a. rätt till ”de på kronomarker och inom kronohemman och boställens områden befintliga större strömfall, som till farleders öppnande, sjöars uttappning, ovanför belägna ägors befrielse från översvämningar med mera dylikt kunna användas, och bör av kringliggande mark nödigt utmål därtill avsättas”.

Under återopande av bestämmelsen undantogs i fastställda avvitringsförslag för kronans räkning ett antal strömfall jämte utmål för strömfall och dammfästen. Dessutom undantogs för kronans räkning samtliga inom avvitringslagen belägna större vattendrag. Inom Dorotea avvitringslag gjordes vissa ytterligare undantag för kronans räkning i det inom avvitrningslaget fallande del av Saxälven, innefattande jämväl vattenområden vid enskilda hemmans stränder. 1926 års lagstiftningsärende gällde dessa undantag för kronans räkning av fallande större vattendrag inom Vilhelmina, Stensele-Tärna, Sorsele och Dorotea avvitringslag (se utl. 1926:Ju53 och rskr. 1926:257).

De ifrågavarande avvitringarna var vidare aktuella i en proposition till 1916 års riksdag. I propositionen föreslogs att befolkningen tills vidare skulle få behålla sin dittillsvarande fiskerätt, vilket bifölls av riksdagen.

Sedan avvitringarna fastställts anförde enskilda sakägare besvär över avvitringsutslagen när det gällde vattenundantagen för kronans räkning. Vissa klagande begränsade dock sin talan till fiskerätten. Regeringsrätten biföll besvären i ett första utslag i sådana mål 1919, och även senare utslag gick i samma riktning. Vissa sakägare underlät emellertid att klaga och andras talan avvisades av formella skäl. Därigenom uppstod tre grupper bland sakägarna: en grupp som återvunnit full vattenrätt, en andra grupp som återvunnit fiskerätt och en tredje grupp som inte klagat men som genom riksdagens beslut 1916 ägde viss fiskerätt.

Eftersom sakernas tillstånd ansågs otillfredsställande lämnades i proposition 1926:69 förslag angående fiskerätt m.m. i vissa kronan förbehållna ovan odlingsgränsen belägna vattenområden i Västerbottens län. Även två motioner väcktes i ärendet. Frågan i ärendet gällde efterskänkande av kronans rätt till vissa vattenområden i Västerbottens län ovan odlingsgränsen som vid verkställd avvitring undantagits för kronans räkning. Området ovan odlingsgränsen i länet omfattade hela Tärna socken samt delar av Sorsele, Stensele, Vilhelmina och Dorotea socknar. Riksdagen, som ansåg att de skäl som talade för att helt efterskänka kronans ifrågavarande rätt vägde tyngst, beslutade att bifalla motionärernas förslag till lag om rätten till vissa vatten i övre delen av Västerbottens län (utl. 1926:Ju53, rskr. 1926:257).

Lagen om rätten till vissa vatten i övre delen av Västerbottens län utfärdades 1926 och några ändringar i lagen har inte gjorts sedan dess.

Frågesvar

Justitieminister Gunnar Strömmer (M) anförde följande den 16 april 2025 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2024/25:1030) om han och regeringen överväger några initiativ för att underlätta återförande och reglering av olika utmarker till den ursprungliga stamfastigheten:

Frågan ställs mot bakgrund av en uppgift om att markägare som vill reglera vissa vattenrättigheter i Vindelfjällen har haft svårt att få gehör från ansvariga myndigheter.

Det finns för närvarande inte några planer på att vidta sådana åtgärder som [...] frågar om.

Justitieministern hade även den 7 februari 2024 besvarat en skriftlig fråga (fr. 2023/24:522) om regeringen och ministern avser att ta initiativ för att vägleda sina myndigheter i enlighet med ambitionerna i lagen om rätten till vissa vatten i övre delen av Västerbottens län. Ministern svarade då följande:

[...] fråga rör lagen om rätten till vissa vatten i övre delen av Västerbottens län, som trädde i kraft den 1 januari 1927 och som inte har upphävts. Lagen kom till sedan vissa av länsstyrelsens beslut om avvitring i området hade ändrats av regeringsrätten, med följd att en del markägare hade rätt till vatten i anknytning till sin mark och andra inte. Lagen syftade till att

komma till rätta med dessa förhållanden, och ge alla ägare motsvarande rätt.

Regeringen har inte möjlighet att uttala sig om hur myndigheterna bör tillämpa en sedan länge gällande lag i enskilda fall.

Tidigare behandling

Utskottet behandlade våren 2022 ett motionsyrkande om att regeringen borde överväga att göra en översyn av lagen om rätten till vissa vatten i övre delen av Västerbottens län. Enligt motionären fanns tveksamheter i fråga om tillämpningen av lagen (bet. 2021/22:CU9). Utskottet var inte berett att föreslå något initiativ från riksdagen med anledning av motionsyrkandet och föreslog att det borde avslås. Riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Som redovisats ovan förklarade justitieminister Gunnar Strömmer i april 2025 som svar på en skriftlig fråga om han och regeringen överväger några initiativ för att underlätta återförande och reglering av olika utmarker till den ursprungliga stamfastigheten att det för närvarande inte finns några planer på att vidta sådana åtgärder.

Utskottet är inte berett att föreslå något initiativ från riksdagen med anledning av motionsyrkandet. Motionsyrkandet bör avslås.

Expropriationsersättning m.m.

Utskottets förslag i korthet

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

Jämför reservation 3 (C).

Motionerna

Elisabeth Thand Ringqvist m.fl. (C) anser i partimotion 2025/26:3596 att regeringen bör utreda hur ersättningarna för intrång vid byggnation av elnät kan höjas för att kompensera för de förluster som markägaren gör, i syfte att öka acceptansen för nya elnät. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 32).

I motion 2025/26:1140 yrkande 5 föreslår Martina Johansson (C) ett tillkännagivande om att regeringen bör ta initiativ för att ändra 1974 års åkernorm för ersättning vid intrång i åker- och betesmark.

I motion 2025/26:1298 föreslår Sten Bergheden (M) ett tillkännagivande till regeringen om att göra en översyn av ersättningsnivåer och ersättningsmodeller vid markintrång för att stärka äganderätten och underlätta utbyggnad av elledningar, vägar och annan infrastruktur.

I motion 2025/26:2911 föreslår Adam Reuterskiöld m.fl. (M) tillkännagivanden om att se över möjligheten att dels höja ersättningsnivån vid expropriation till minst 125 procent av marknadsvärdet för alla typer av egendom (yrkande 3), dels begränsa möjligheterna till expropriation till fall av väsentligt allmänintresse (yrkande 4). Motionärerna föreslår vidare tillkännagivanden om att se över möjligheten att dels stärka enskildas rätt till domstolsprövning vid inskränkningar i äganderätten (yrkande 5), dels främja frivilliga avtal framför tvångsregleringar vid mark- och resursanvändning (yrkande 7).

Gällande rätt

Regeringsformen

I 2 kap. 15 § regeringsformen anges att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande utom när det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten. Ersättningen ska bestämmas enligt grunder som anges i lag.

Expropriationsändamålen m.m.

Genom expropriation kan en fastighet tas i anspråk för att tillgodose olika samhällsnyttiga ändamål. Enligt expropriationslagen (1972:719) får en fastighet tas i anspråk med äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt. Särskilda rättigheter kan upphävas eller begränsas.

De s.k. expropriationsändamålen anges i 2 kap. expropriationslagen. Kommunen är berättigad att exproprieras 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, regionen eller ett kommunalförbund har att tillgodose eller som annars är av väsentlig betydelse för riket, orten eller en viss befolkningsgrupp.

Regeln om s.k. värdestegringsexpropriation har något av en särställning. Den innebär att om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund ska vidta byggnads- eller anläggningsåtgärder som i sig kan föranleda expropriation får under vissa förutsättningar intilliggande fastigheter, vars värden ökar med anledning av detta, exproprieras.

Expropriationstillstånd ska inte meddelas, om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av expropriationen från allmän och enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den.

Expropriation till förmån för någon annan än staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund får ske endast om den exproprierande på ett betryggande sätt kan svara för att den exproprierade egendomen används för det avsedda ändamålet.

Ersättning

Bestämmelser om den ersättning som ska betalas vid expropriation finns 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), miljöbalken och plan- och bygglagen (2010:900). I samtliga av dessa lagar görs hänvisningar till expropriationslagens ersättningsregler.

Reglerna om ersättning i expropriationslagen bygger på grundtanken att den vars fastighet eller rättighet tas i anspråk ska ha samma förmögenhetsställning efter expropriationen som om någon expropriation inte hade skett (se t.ex. prop. 1971:122 s. 165 f. och prop. 2009/10:162 s. 41).

Vid expropriation av hela fastigheten ska ersättningen (den s.k. löseskillingen) motsvara fastighetens marknadsvärde, med ett påslag om 25 procent. Är det i stället fråga om expropriation av en del av en fastighet benämns ersättningen intrångsersättning och ska motsvara den minskning av fastighetens marknadsvärde som uppkommer genom expropriationen med ett påslag om 25 procent. Med marknadsvärde avses i sammanhanget det mest sannolika pris som fastighetsägaren bedöms kunna få vid en försäljning av egendomen på den öppna marknaden (se prop. 1971:122 s. 171). Det finns dock flera olika värderingsmetoder, och det är upp till domstolen att i det enskilda fallet använda den metod som ger mest rättvisande resultat.

Om ett expropriationsföretag, dvs. den verksamhet som är skälet till att en fastighet exproprieras, har medfört inverkan av någon betydelse på fastighetens marknadsvärde ska löseskillingen bestämmas på grundval av det marknadsvärde fastigheten skulle ha haft om en sådan inverkan inte hade förekommit, den s.k. influensregeln. Detta gäller dock endast om det är skäligt med hänsyn till förhållandena på orten eller till den allmänna förekomsten av likartad inverkan under jämförliga förhållanden. Vid bedömningen ska såväl företagets positiva som dess negativa påverkan på marknadsvärdet beaktas (s.k. företagsnytta respektive företagsskada). Om det finns en ersättningsgillföretagsskada görs det inte något påslag om 25 procent på den del av ersättningen som kompenserar för företagsskadan.

Fastighetsägaren har utöver löseskillning eller intrångsersättning rätt till ersättning för övrig skada av ekonomisk art, t.ex. kostnader för flytt.

Den 1 augusti 2010 trädde 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 allt oftare utgörs av enskilda som driver sin verksamhet i vinstsyfte. Bland annat upphävdes den s.k. presumtionsregeln, som begränsade rätten till ersättning för s.k. förväntningsvärden. 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. Samtidigt infördes schablonpåslaget som innebär att det på expropriationsersättningen ska göras ett påslag 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.

Ledningsrättslagen

Enligt 1 § ledningsrättslagen (1973:1144) kan ledningsrätt upplåtas för den som för en ledning eller annan anordning vill utnyttja ett utrymme inom en fastighet. En ledningsrätt omfattar befogenheten att inom fastigheten vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning. Lagen gäller bl.a. för ledningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål och allmän svagströmsledning för signalering, fjärrmanövrering, dataöverföring eller liknande ändamål samt för elektrisk starkströmsledning för vilken fordras koncession (2 §).

Ledningsrätt får inte upplåtas om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller olägenheterna av upplåtelsen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den (6 §).

Mark eller annat utrymme för en ledning och vissa anordningar som anges i lagen får tas i anspråk på en fastighet, om det inte orsakar synnerligt men för fastigheten. Även om synnerligt men uppkommer, är en fastighet skyldig att avstå utrymme, om ledningen eller den avsedda ledningen är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt eller om den enligt beslut av en koncessionsmyndighet ska dras fram över fastigheten. Om ägaren begär det, ska fastigheten lösas in. Är olägenheten begränsad till en viss del av fastigheten, ska endast den delen lösas in. Ledningsrättshavaren har rätt att lösa en sådan fastighet eller del av fastigheten om detta skulle medföra endast en ringa höjning av ersättningen till fastighetsägaren och denne inte har ett beaktansvärt intresse av att behålla fastigheten eller fastighetsdelen (12 §).

Ledningsrättshavaren är skyldig att ersätta fastighetsägaren och en innehavare av särskild rätt för intrång och annan skada som orsakas av ledningsrättsupplåtelsen. Ersättningen för upplåtelse och inlösen ska enligt 13 § bestämmas enligt reglerna i 4 kap. expropriationslagen. Bestämmelsen är dispositiv (14 §). När det gäller 4 kap. expropriationslagen, se ovan.

Pågående arbete

Lagrådsremissen Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder

I april 2024 beslutade regeringen om lagrådsremissen Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder. I lagrådsremissen föreslås bl.a. att enskilda vars bostad tas i anspråk genom expropriation eller liknande tvångsförfogande ska kompenseras för förhöjda boendekostnader, när det finns synnerliga skäl med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden i orten med omgivning. Ersättning ska betalas i den utsträckning det är skäligt. Regeringen anför bl.a. att när det råder särpräglade förhållanden på bostadsmarknaden riskerar ersättningen vid expropriation av bostadsfastigheter att inte räcka till för att fastighetsägare, bostadsrättshavare och hyresgäster ska kunna skaffa en likvärdig ersättningsbostad. Så kan exempelvis vara fallet när en stor andel av bostäderna på en ort blir föremål för expropriativa åtgärder. Som exempel nämns samhällsomvandlingarna i Malmfälten.

Uppdrag om översyn av ersättningen för upplåtelse av mark i samband med elnätsutbyggnad

En utredare har haft i uppdrag att biträda Klimat- och näringslivsdepartementet i arbetet med att se över ersättningen för upplåtelse av mark i samband med elnätsutbyggnad. Syftet med utredningen var att undersöka lämpliga ersättningsmodeller som bidrar till en större acceptans för det intrång som en kraftledning medför för fastighetsägaren, för att möjliggöra en snabbare och mer effektiv elnätsutbyggnad.

Inom Regeringskansliet bereds en remisspromemoria som utgår från utredarens förslag. Se energi- och näringsminister Ebba Buschs frågesvar som redovisas nedan.

Egendomsskyddskommittén

Regeringen beslutad den 3 juli 2025 att tillkalla en parlamentariskt sammansatt kommitté med uppdrag att utreda vissa delar av egendomsskyddet i regeringsformen (dir. 2025:70). Kommittén ska överväga om rätten till ersättning vid rådighetsinskränkningar bör ändras. Kommittén får även ta upp andra frågor som rör egendomsskyddet i regeringsformen. Det kan bl.a. handla om att bedöma vilka generella förutsättningar som bör gälla för att en inskränkning i egendomsskyddet ska vara godtagbar, t.ex. om det bör införas ett uttryckligt proportionalitetskrav, och lämna de förslag till grundlagsändringar som kommittén bedömer är motiverade. En förutsättning för att ta upp sådana frågor är dock att uppdraget ändå kan redovisas i tid.

Uppdraget ska redovisas senast den 17 augusti 2026.

2023 års fri- och rättighetskommitté

2023 års fri- och rättighetskommitté har haft i uppdrag att utreda några frågor om det skydd för grundläggande fri- och rättigheter som gäller enligt 2 kap. regeringsformen, bl.a. egendomsskyddet. I kommitténs uppdrag ingick bl.a. att göra en internationell jämförelse av grundlagsskydd för egendomsskydd i den utsträckning kommittén bedömde lämplig, bedöma vilka generella förutsättningar som bör gälla för att en inskränkning i egendomsskyddet ska vara godtagbar, och lämna de förslag till grundlagsändringar som kommittén bedömde är motiverade.

Kommittén överlämnade i januari 2025 betänkandet Några frågor om grundläggande fri- och rättigheter (SOU 2025:2).

När det gäller egendomsskyddet har kommittén diskuterat om det finns skäl att ändra de möjligheter till inskränkningar i egendomsskyddet som följer av regeringsformen samt prövat olika alternativ för att stärka grundlagsskyddet. Det har dock inte varit möjligt att uppnå ett tillräckligt brett parlamentariskt stöd för en sådan ändring. Mot bakgrund av att ett förslag till ändring av grundlag bör ha ett brett parlamentariskt stöd och att ett sådant stöd inte har uppnåtts beslutade kommittén att avstå från att lägga fram något förslag till ändring av regeringsformen när det gäller egendomsskyddet.

Riksrevisionens granskningsrapport om statens hantering av markintrång

Riksrevisionen har granskat regeringens och vissa myndigheters hantering av markintrång². Resultatet av granskningen redovisades i granskningsrapporten Statens hantering av markintrång – värdering och beslut om ersättning (RiR 2023:18). Riksrevisionens övergripande slutsats är att myndigheternas hantering i stor utsträckning är enhetlig och effektiv inom respektive myndighet. Riksrevisionen bedömde samtidigt att det finns skillnader i hur myndigheterna behandlar fastighetsägare och bestämmer ersättningen i vissa fall. Trots att de flesta ersättningar bestäms genom frivilliga överenskommelser är förhandlingsutrymmet begränsat. Ur fastighetsägarens perspektiv kan frivilligheten också uppfattas som begränsad eftersom det finns tvingande lagstiftning att ta till om någon överenskommelse inte nås. Då markintrång kan innebära en allvarlig inskränkning för den enskilde är det viktigt med transparens och förutsebarhet. Riksrevisionen bedömer emellertid att myndigheterna inte alltid är tydliga med vilka avvägningar de gör för att bestämma ersättningen vid markintrång. Slutligen bedömer Riksrevisionen att det är svårt att få en samlad bild av om de statliga resurserna för ersättning vid markintrång används kostnadseffektivt.

² Affärsverket svenska kraftnät, Naturvårdsverket, Trafikverket, Skogsstyrelsen och regeringen ingår som granskningsobjekt i granskningen. Riksrevisionen har även valt att inkludera Lantmäteriet som granskningsobjekt men utan att granska hanteringen av markintrångsärenden vid lantmåterimyndigheter.

Riksrevisionen lämnade bl.a. följande rekommendationer:

Till regeringen

- Se över hur ersättningsfrågor vid markintrång kan hanteras mer enhetligt mellan olika områden bl.a. genom att:
 - uppdra till myndigheter som har många markintrångsärenden att i möjligaste mån ta fram gemensamma principer för att hantera ersättningen vid markintrång och behandla fastighetsägare på ett mer enhetligt sätt, bl.a. i fråga om huruvida ombudskostnader ska ersättas eller inte, hur schablonpåslaget bör hanteras vid frivilliga förvärv, användningen av eventuell frivillighetsbonus samt hantering av ersättning efter värdetidpunkt
 - ange vilken myndighet som ska förvalta och uppdatera 1974 års åkernorm eller den värderingsmetod som kan komma att ersätta 1974 års åkernorm till följd av pågående översyn av ersättning för upplåtelse av mark i samband med elnätsbyggnation.

Till myndigheterna

- Svenska kraftnät bör se över om den frivillighetsbonus som Svenska kraftnät använder fyller sitt syfte.
- Trafikverket bör uppdatera 1983 års jordbruksnorm.

Regeringens skrivelse med anledning av Riksrevisionens granskningsrapport

I skrivelse 2023/24:106 redovisade regeringen sin bedömning av de iakttagelser och rekommendationer till regeringen som Riksrevisionen redovisat i rapporten Statens hantering av markintrång – värdering och beslut om ersättning. Regeringen instämde i huvudsak i Riksrevisionens iakttagelser och bedömningar och anförde att den anser att det är viktigt att ersättningar vid olika markintrång bestäms på ett förutsägbart och enhetligt sätt samt att de statliga resurserna används kostnadseffektivt. Mot bakgrund av vad som framkommit i Riksrevisionens granskning konstaterade regeringen att det kan finnas anledning att följa utvecklingen avseende hur ersättningsfrågor vid markintrång kan hanteras mer enhetligt mellan olika områden och vid behov vidta förbättringsåtgärder i framtiden. Regeringen anförde vidare att det pågår en översyn av ersättningen för upplåtelse av mark i samband med elnätsutbyggnad och att det därefter kan bli aktuellt för regeringen att t.ex. ange vilken myndighet som ska förvalta och uppdatera 1974 års åkernorm som Riksrevisionen hade rekommenderat. Regeringen avsåg även att följa upp en planerad uppdatering av 1983 års jordbruksnorm i verksamhetsdialog med Trafikverket.

I betänkande 2023/24:CU24 föreslog utskottet att riksdagen skulle lägga skrivelsen till handlingarna och avslå en motion som väckts i ärendet. Riksdagen följde utskottets förslag.

Frågesvar

Energi- och näringsminister Ebba Busch (KD) anförde följande den 26 mars 2025 som svar på en skriftlig fråga (fr. 2024/25:920) om ersättning vid upplåtelse av mark vid elnätsutbyggnad:

[...] har frågat mig varför min och regeringens hantering av utredningen med uppgift att se över ersättningen för upplåtelse av mark vid elnätsutbyggnad dröjer, när man kommer att presentera förslag för ändrad ersättning för upplåtelse av mark vid elnätsutbyggnad och hur denna ersättning kommer att ändras.

Det är en prioriterad fråga för mig och den regering som jag företräder att öka acceptansen bland de fastighetsägare som berörs av nya ledningar, och därigenom möjliggöra en snabbare och mer effektiv elnätsutbyggnad, vilket i sin tur är centralt för energi- och klimatomställningen. Det är viktigt att de fastighetsägare som behöver upplåta mark när elnätet byggs ut anser att kompensationen för detta är rimlig eftersom det bidrar till större acceptans. Regeringen gav därför en utredare i uppdrag att se över den ersättning som ges för upplåtelse av mark i samband med elnätsutbyggnad (KN2024/03796).

Regeringskansliet bereder en remisspromemoria, som utgår från utredarens förslag. Jag ska inte förekomma det pågående arbetet och återkommer så snart det finns konkreta besked att ge.

Tidigare behandling

Motionsyrkanden om expropriationsersättning m.m. behandlades senast av utskottet våren 2025 i betänkande 2024/25:CU8. Utskottet avstyrkte de då aktuella motionsyrkandena, och riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

År 2010 infördes nya ersättningsregler som innebar höjningar av den ersättning som betalas vid expropriation och andra åtgärder där fastigheter tas i anspråk med tvång. Bland annat infördes schablonpåslaget som innebär att det ska göras ett påslag med 25 procent av fastighetens marknadsvärde eller marknadsvärdeminskning. I lagrådsremissen Förbättrad rätt till ersättning vid expropriation av bostäder föreslår regeringen ändringar i expropriationslagen som bl.a. innebär att enskilda vars bostad tas i anspråk genom expropriation eller liknande tvångsförfogande ska kompenseras för förhöjda boendekostnader, när det finns synnerliga skäl med hänsyn till förhållandena på bostadsmarknaden i orten med omgivning. Dessutom har en utredare haft i uppdrag att se över den ersättning som ges för upplåtelse av mark i samband med elnätsutbyggnad. Inom Regeringskansliet bereds en remisspromemoria som utgår från utredarens förslag. Energi- och näringsminister Ebba Busch anförde i mars 2025 som svar på en skriftlig fråga om uppdraget bl.a. att det är viktigt att de fastighetsägare som behöver upplåta mark när elnätet byggs ut anser att kompensationen för detta är rimlig eftersom det bidrar till större acceptans. Ministern förklarade att hon inte ska förekomma det pågående arbetet och återkommer så snart det finns konkreta besked att ge.

Vidare har Riksrevisionen granskat regeringens och vissa myndigheters hantering av markintrång. Riksrevisionens övergripande slutsats var att myndigheternas hantering i stor utsträckning är enhetlig och effektiv inom respektive myndighet. Riksrevisionen bedömde samtidigt att det finns skillnader i hur myndigheterna behandlar fastighetsägare och bestämmer ersättningen i vissa fall. I granskningsrapporten lämnade Riksrevisionen ett antal rekommendationer till regeringen och myndigheterna. Regeringen konstaterade i sin skrivelse med anledning av rapporten att det mot bakgrund av vad som framkommit i Riksrevisionens granskning kan finnas anledning att följa utvecklingen avseende hur ersättningsfrågor vid markintrång kan hanteras mer enhetligt mellan olika områden och vid behov vidta förbättringsåtgärder i framtiden. Regeringen hänvisade vidare till det pågående arbetet med en översyn av ersättningen för upplåtelse av mark i samband med elnätsutbyggnad och anförde att det därefter kan bli aktuellt för regeringen att t.ex. ange vilken myndighet som ska förvalta och uppdatera 1974 års åkernorm som Riksrevisionen hade rekommenderat. Regeringen avsåg även att följa upp en planerad uppdatering av 1983 års jordbruksnorm i verksamhetsdialog med Trafikverket.

Egendomsskyddskommittén ska enligt direktiven överväga om rätten till ersättning vid rådhetsinskränkningar bör ändras. Kommittén får även ta upp andra frågor som rör egendomsskyddet i regeringsformen. Det kan bl.a. handla om att bedöma vilka generella förutsättningar som bör gälla för att en inskränkning i egendomsskyddet ska vara godtagbar, t.ex. om det bör införas ett uttryckligt proportionalitetskrav, och lämna de förslag till grundlagsändringar som kommittén bedömer är motiverade. Uppdraget ska redovisas senast den 17 augusti 2026.

Utskottet noterar också att 2023 års fri- och rättighetskommitté har diskuterat om det finns skäl att ändra de möjligheter till inskränkningar i egendomsskyddet som följer av regeringsformen samt prövat olika alternativ för att stärka grundlagsskyddet. Det har dock inte varit möjligt att uppnå ett tillräckligt brett parlamentariskt stöd för en sådan ändring.

Mot denna bakgrund ser utskottet inte skäl att föreslå något initiativ från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandena. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Förköpslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om en ny förköpslag. Utskottet hänvisar till pågående arbete.

Jämför reservation 4 (S) och 5 (V).

Motionerna

I partimotion 2025/26:2821 yrkande 22 föreslår Nooshi Dadgostar m.fl. (V) ett tillkännagivande om att en ny förköpslag bör införas i syfte att förbättra kommunernas möjligheter att planera för och bygga fler bostäder.

Joakim Järrebring m.fl. (S) anser i kommittémotion 2025/26:3650 att det behövs en modern förköpslag som ger såväl kommunerna som regionerna och staten möjlighet att förvärva nyckelfastigheter och säkra strategiskt viktiga försvarsintressen. För att kunna säkra samhällsviktiga fastigheter behöver regeringen skyndsamt ta fram en modern förköpslag. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 20).

I kommittémotion 2025/26:197 yrkande 1 föreslår Hanna Gunnarsson m.fl. (V) ett tillkännagivande om att regeringen bör återkomma med förslag på hur stat och kommun kan ges förköpsrätt i fråga om fastigheter som behövs för att säkra totalförsvaret, i likhet med finsk lagstiftning. Motionärerna anser även att det som ett första steg bör prövas hur en sådan förköpsrätt fungerar i ett antal strategiskt viktiga kommuner. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 2).

Ingela Nylund Watz och Joakim Sandell (båda S) anför i motion 2025/26:493 bl.a. att det är rimligt att överväga att återinföra den kommunala förköpsrätten eller att införa ny lagstiftning med syftet att ge kommunerna bättre möjligheter att klara sitt bostadsförsörjningsansvar, motverka den organiserade brottsligheten och bidra till en sund samhällsutveckling. Motionärerna hänvisar vidare till förslaget i SOU 2024:38 om en kommunal förköpsrätt. Enligt motionärerna bör regeringen skyndsamt återkomma till riksdagen med förslag till ny lagstiftning med ett så tidigt ikraftträdande som möjligt. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

I motion 2025/26:656 yrkande 2 föreslår Peder Björk m.fl. (S) ett tillkännagivande om att kommuner ska ges förtur till att köpa mark för bostadsbyggande. Motionärerna anför att förtur till markköp och en ny förköpslag stärker kommunernas möjligheter att planera långsiktigt och att agera mot fastighetsägare som missköter bostäder och boendemiljöer.

Kristoffer Lindberg m.fl. (S) anser i motion 2025/26:658 att det behövs lagstiftning som ger kommunerna förköpsrätt av mark för att främja en sund samhällsutveckling och ett hållbart bostadsbyggande. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

I motion 2025/26:3584 yrkande 8 föreslår Mattias Vepsä m.fl. (S) ett tillkännagivande om att återinföra den kommunala förköpsrätten av alla fastigheter som kommer ut på marknaden. Motionärerna anför att en förköpsrätt ger kommunerna möjligheten att aktivt påverka bostadsmarknaden och motverka spekulation och segregation.

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.

Utredningen om En ny förköpslag

Den förra regeringen gav i juni 2022 en särskild utredare i uppdrag att lämna förslag till en ny förköpslag som ger en kommun rätt att under vissa förutsättningar träda in i köparens ställe vid förvärv av fast egendom (dir. 2022:48). Den nuvarande regeringen beslutade i maj 2023 om tilläggsdirektiv som gav utredningen en annan inriktning (dir. 2023:67). Utredaren skulle enligt tilläggsdirektiven bl.a. föreslå en förköpsgrund som underlättar för det civila försvarets skydd respektive möjliggör för kommunerna att motverka organiserad brottslighet, överväga en statlig förköpsrätt för att underlätta det civila försvarets skydd som ett komplement till eller ett alternativ till

kommunal förköpsrätt och föreslå en förköpsgrund som underlättar skyddet för det militära försvaret. I samband med detta utgick uppdraget i de ursprungliga direktiven om att föreslå kommunala förköpsgrunder som underlättar för förvärv av s.k. nyckelfastigheter³, underlättar för samhälls-omvandling till följd av större företagsetableringar och företagsexpansioner, underlättar för det civila försvarets återuppbyggnad och utveckling, underlättar för markåtkomst till samhällsviktiga klimatanpassningsåtgärder och kan användas för att effektivt minska och motverka segregation.

Utredningen överlämnade i maj 2024 betänkandet Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38).

Utredningen lämnar förslag till en statlig och en kommunal förköpslag. De nya lagarna ger staten förköpsrätt för förvärv av fastigheter för det militära och det civila försvaret och kommunerna förköpsrätt för förvärv av fastigheter för att motverka organiserad brottslighet.

Enligt lagförslagen ska statens respektive kommunernas förköpsrätt gälla överlåtelser av fastigheter genom köp, byte eller gåva enligt 4 kap. jordabalken, överföring av äganderätten till fast egendom enligt fastighetsbildningslagen och överlåtelse av aktier i privata aktiebolag och andelar i handelsbolag eller föreningar som äger fast egendom, om förvärvaren genom förvärvet får ett bestämmande inflytande över bolaget eller föreningen, samt vid exekutiv försäljning. Följden av ett fullbordat förköp är att staten eller kommunen träder in som part i överlåtelseavtalet mellan överlåtaren och den ursprungliga förvärvaren på samma villkor som avtalats mellan dessa parter. Under vissa förutsättningar kan avtalsvillkoren jämkas.

Statlig förköpsrätt av fastigheter för det militära och det civila försvaret kan enligt förslaget bli aktuellt för fastigheter som med sin geografiska belägenhet eller den verksamhet som bedrivs är av betydelse för försvaret. Det kan även vara fastigheter som behövs för säkerställandet av en långsiktig tillgång till markområden av militärstrategisk betydelse och fastigheter som behövs för utbyggnaden av det civila försvaret. Det kan också föreligga omständigheter som medför behov av förköp för att hindra en viss överlåtelse av fast egendom till en specifik förvärvare.

Kommunala förköp för att motverka organiserad brottslighet kan enligt förslaget bli aktuellt av fastigheter som utifrån den verksamhet som bedrivs på fastigheten kan ha stor betydelse för den organiserade brottsligheten och den kriminella ekonomin. Förköp kan också bli aktuellt t.ex. om förvärvaren direkt eller indirekt kontrolleras av en grupp, ett företag eller en organisation som har koppling till organiserad brottslighet. Det kan även handla om att en överlåtare eller förvärvare står under otillåten påverkan av en kriminell grupp just i samband med en fastighetsöverlåtelse. Slutligen kan det gälla fastigheter som en kommun kan behöva inom ramen för sitt brottsförebyggande arbete. Förköp ska utgöra ett komplement till befintlig lagstiftning när det gäller att, genom

³ I utredningsdirektiven (dir. 2022:48) anges att med nyckelfastigheter avses fastigheter som behöver förvärfas för att exploatering eller ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen inte ska förhindras.

förstärkta kontroller, stoppa oseriösa eller kriminella aktörers fastighetsförvärv.

Utredningsbetänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Tidigare behandling

Motionsyrkanden om att införa en ny förköpslag behandlades senast av utskottet våren 2025 i betänkande 2024/25:CU8. Utskottet ansåg inte att det fanns skäl att föregripa den pågående beredningen av betänkandet Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38). Utskottet föreslog att de då aktuella motionsyrkandena skulle avslås, och riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Som redovisas ovan har Utredningen om En ny förköpslag i betänkandet Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38) föreslagit en statlig och en kommunal förköpslag där staten får förköpsrätt för förvärv av fastigheter för försvaret och kommunerna får förköpsrätt för förvärv av fastigheter för att motverka organiserad brottslighet. Utredningsbetänkandet bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Utskottet anser, liksom tidigare, att det inte finns skäl att föregripa den pågående beredningen genom någon åtgärd från riksdagens sida. Motionsyrkandena bör därför avslås.

Fastighetsförmedling m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om fastighetsförmedling m.m. Utskottet hänvisar bl.a. till den nya fastighetsmäklarlag som trädde i kraft den 1 juli 2021 och Riksrevisionens granskning av statens insatser för trygga bostadsaffärer.

Jämför reservation 6 (V).

Motionerna

I kommittémotion 2025/26:972 yrkande 25 föreslår Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) ett tillkännagivande om att regeringen bör återkomma till riksdagen med ett lagförslag som innebär att dolda bud förbjuds i bostadsaffärer.

I motion 2025/26:2733 menar Markus Wiechel och Alexander Christiansson (båda SD) att regeringen bör se över möjligheten att införa lagstiftning om accepterat pris vid budgivning. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 1). Motionärerna 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 motionärerna tillkännagivanden om att regeringen bör inrätta en konsumentbyrå för bostadsköp (yrkande 6) och om en reglering av budgivningsprocessen (yrkande 7).

Markus Wiechel (SD) anför i motion 2025/26:2389 att det i dag saknas krav på certifiering eller licens för besiktningsmän som anlitas vid köp av fastigheter eller bostadsrätter. Motionären anser att det bör införas ett licenskrav för att få använda titeln besiktningsman. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta.

Fastighetsmäklarlagen

Den 1 juli 2021 trädde en ny fastighetsmäklarlag (2021:516) i kraft (prop. 2020/21:119, bet. 2020/21:CU20, rskr. 2020/21:319). Lagen ersatte 2011 års fastighetsmäklarlag. Den nya lagen gäller både för fastighetsmäklare och för fastighetsmäklar företag. Fastighetsmäklar företag står på motsvarande sätt som fastighetsmäklare under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Fastighetsmäklar företag är vidare verksamhetsutövare enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism (penningtvättslagen).

Fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag ska enligt fastighetsmäklarlagen som huvudregel vara registrerade hos Fastighetsmäklarinspektionen (2 kap. 1 §). En fastighetsmäklare ska utföra sitt uppdrag omsorgsfullt och i allt iakttä god fastighetsmäklarsed. Fastighetsmäklaren ska ta tillvara både säljarens och köparens intresse (3 kap. 1 §). Ett fastighetsmäklar företag ska verka för att de fastighetsmäklare som bedriver verksamhet i företaget uppfyller sina skyldigheter enligt god fastighetsmäklarsed (3 kap. 2 §).

Mäklarens beaktande av uppdragsgivarens ekonomiska intressen

Inom ramen för de krav som följer av god fastighetsmäklarsed ska fastighetsmäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen (3 kap. 1 § andra stycket fastighetsmäklarlagen). I propositionen till den nya fastighetsmäklarlagen anförts bl.a. att det inte förväntas av fastighetsmäklaren att han eller hon iakttar strikt neutralitet när det gäller t.ex. förmedlingsobjektets pris. I skyldigheten att ta hänsyn till uppdragsgivarens ekonomiska intressen ligger först och främst att ge råd om prissättning och betalningsvillkor. Skyldigheten att särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen gäller under hela förmedlingsuppdraget, alltså redan innan det finns en motpart. Exempelvis ska mäklaren ge uppdragsgivaren råd om hur objektet ska marknadsföras och om huruvida det ska vara en

budgivning. Mäklarens beaktande av uppdragsgivarens ekonomiska intressen ska ske inom ramen för god fastighetsmäklarsed. Mäklaren är skyldig att uppfylla sina skyldigheter mot köparen även om det begränsar det ekonomiska utfallet för uppdragsgivaren. Den närmare gränsdragningen mellan å ena sidan de krav som uppdragsgivarens ekonomiska intressen ställer och å andra sidan de krav som god fastighetsmäklarsed ställer när det gäller den andra partens intresse är en fråga för rättstillämpningen. Genom att ordet beakta används markeras att tillvaratagandet av uppdragsgivarens ekonomiska intressen inte får strida mot den grundläggande skyldigheten att ta till vara båda parternas intressen (prop. 2020/21:119 s. 112 f.).

Mäklarens rådgivnings- och upplysningsskyldighet

Bestämmelser om fastighetsmäklarens allmänna rådgivnings- och upplysningsskyldighet mot köpare och säljare finns i 3 kap. 12 § fastighetsmäklarlagen. En motsvarande paragraf fanns även i 2011 års fastighetsmäklarlag. Enligt bestämmelserna ska fastighetsmäklaren i den utsträckning som god fastighetsmäklarsed kräver det, ge tilltänkta köpare och säljare de råd och upplysningar som de kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. Mäklaren ska i förväg upplysa tilltänkta köpare om hur säljaren avser att genomföra försäljningen.

Fastighetsmäklaren ska vidare verka för att säljaren före överlåtelsen lämnar de uppgifter om fastigheten som kan antas vara av betydelse för en köpare. Mäklaren ska skriftligen upplysa en köpare om det ansvar som köparen har för att undersöka fastigheten och ska verka för att han eller hon före köpet gör eller låter göra en sådan undersökning.

Om mäklaren har iakttagit eller annars känner till eller med hänsyn till omständigheterna har särskild anledning att misstänka något om fastighetens skick som kan antas ha betydelse för en köpare, ska mäklaren särskilt upplysa honom eller henne om detta.

Objektsbeskrivning

Fastighetsmäklaren ska enligt 3 kap. 14 § tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en skriftlig beskrivning av fastigheten (objektsbeskrivning). Särskilda informationskrav gäller vid förmedling av en bostadsrätt (3 kap. 15 §). I propositionen till den nya fastighetsmäklarlagen ansåg inte regeringen, som föreslagits av 2017 års fastighetsmäklarutredning, att det finns något behov av en uttrycklig regel om att fastighetsmäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning, eftersom det är självklart att den ska upprättas innan den tillhandahålls (prop. 2020/21:119 s. 64).

Budgivning

Den nya fastighetsmäklarlagen reglerar inte hur själva budgivningen ska gå till. Någon sådan regel fanns inte heller i 2011 års fastighetsmäklarlag. I stället är det normalt upp till säljaren att bestämma detta. Säljaren bestämmer också

vem han eller hon vill sälja till och är inte bunden av att sälja till den som har lagt det högsta budet. Däremot kan mäklaren lämna råd till säljaren både i fråga om vilken budgivningsmodell som bör användas och när det gäller vem säljaren bör sälja till. Vid en öppen budgivning lämnar spekulanterna sina bud till mäklaren, som i sin tur redovisar buden löpande till säljaren och övriga spekulanter. Det förekommer även sluten budgivning, där spekulanterna lämnar bud inom en viss tid utan att få någon information om övriga bud. Ett bud är inte bindande, utan det är först när både säljaren och köparen har undertecknat ett köpekontrakt som köpet blir bindande.

Regeringen ansåg i propositionen till 2011 års fastighetsmäklarlag att det inte borde införas en skyldighet för mäklare att upplysa säljare och köpare om bedömt marknadsvärde, vilket den utredning som låg till grund för propositionen hade föreslagit. Regeringen anförde bl.a. att sådana uppskattningar skulle riskera att bli normerande och bidra till att priserna drivs upp samt att konsumenterna ändå ofta har en relativt god uppfattning om prisbilden på de objekt som är av intresse. Eventuella problem med s.k. lockpriser får i första hand hanteras inom ramen för god fastighetsmäklarsed och god marknadsföringssed (prop. 2010/11:15 s. 33).

Journal och budgivningslista

Bestämmelser om fastighetsmäklarens skyldighet att föra journal, upprätta en budgivningslista och överlämna dokumentationen till säljaren respektive köparen finns i 3 kap. 18 §. Motsvarande bestämmelser fanns även i 2011 års fastighetsmäklarlag. Fastighetsmäklaren ska föra anteckningar över förmedlingsuppdraget (journal). Skyldigheten omfattar uppgifter om när uppdraget ingicks, när och på vilket sätt en åtgärd vidtagits samt när uppdraget upphör. Av särskild betydelse är anteckningar om de förpliktelser som följer av lagen, t.ex. utförandet av rådgivnings- och upplysningsskyldigheten (prop. 2020/21:119 s. 125 f.). Mäklaren ska också upprätta en förteckning över de anbud som lämnas på fastigheten (budgivningslista). Mäklaren ska i förteckningen ange anbudsgivarens namn, kontaktuppgifter, det belopp som bjudits, tidpunkt för när anbudet lämnades och eventuella villkor för anbudet. Med anbudsgivare avses den som framför anbudet till mäklaren. Om ett ombud anlitas för att lämna anbud, är det alltså tillräckligt att ange ombudets namn. Som kontaktuppgift kan antecknas telefonnumret till anbudsgivaren. Praktiskt viktiga exempel på villkor för anbudet är förbehåll om finansiering eller besiktning. Även s.k. skambud ska anges i budgivningslistan, se rättsfallet HFD 2016 ref. 2 (prop. 2020/21:119 s. 126). Fastighetsmäklaren ska överlämna journalen och budgivningslistan till uppdragsgivaren när uppdraget har slutförts. Om ett överlåtelseavtal ingås ska även den som köpt eller sålt fastigheten få journalen och budgivningslistan när uppdraget har slutförts.

Tillsyn

Registrerade fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag står under tillsyn av Fastighetsmäklarinspektionen. Inspektionen får under vissa förhållanden ge fastighetsmäklaren eller fastighetsmäklarföretaget en disciplinpåföljd och besluta om andra åtgärder. När det gäller val av disciplinpåföljd är utgångspunkten att registreringen ska återkallas. Om det kan anses tillräckligt får Fastighetsmäklarinspektionen i stället ge en varning eller erinran eller, vid en överträdelse av penningtvätsregleringen, utfärda ett föreläggande om att göra rättelse. Inspektionen kan också välja att avstå från att ge en påföljd om förseelsen är ringa. Vidare får Fastighetsmäklarinspektionen i vissa fall besluta om en sanktionsavgift mot en fastighetsmäklare eller ett fastighetsmäklarföretag vid en överträdelse av penningtvätsreglerna (4 kap. fastighetsmäklarlagen).

Fastighetsmäklarinspektionen utövar sin tillsyn över fastighetsmäklare och fastighetsmäklarföretag efter anmälan, genom tematiska granskningar och annan egeninitierad tillsyn.

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd

Fastighetsmarknadens reklamationsnämnd (FRN) är en branschnämnd som främst prövar tvister mellan konsumenter och fastighetsmäklare. Tvisten kan t.ex. gälla krav på skadestånd eller nedsättning av provision. FRN:s beslut är en rekommendation. Mäklarsamfundet och Fastighetsmäklarförbundet är huvudmän för FRN. FRN en av Kammarkollegiet godkänd tvistlösningsnämnd enligt lagen (2015:671) om alternativ tvistlösning i konsumentförhållanden. Kammarkollegiet är tillsynsmyndighet för nämnden.

Fastighetsmäklarinspektionens hemställan till regeringen om en översyn av fastighetsmäklarlagen

Fastighetsmäklarinspektionen har i maj 2024 hemställt att regeringen tillsätter en utredning med uppdrag att genomföra en översyn av fastighetsmäklarlagen samt genomför ett antal förordningsändringar.

Fastighetsmäklarinspektionen anför bl.a. att den enskilt vanligaste orsaken till att en anmälan görs mot en mäklare är att anmälaren anser att mäklaren har använt sig av ett så kallat lockpris. Fastighetsmäklarinspektionens slutsatser av den praxis som utvecklats på senare tid är att det i nuläget är alltför resurskrävande och i många fall omöjligt för inspektionen att bevisa att en mäklare har använt sig av ett lockpris för att det ska vara meningsfullt för myndigheten att genomföra tillsyn på det området. Likaså har Fastighetsmäklarinspektionens försök att genom branschförhandling nå en överenskommelse med branschen med syfte att få stopp på lockpriserna inte lyckats. Inte heller branschens egna upprepade försök har lett till förändringar inom området. Ett sätt att tillgodose både säljarens och spekulanternas behov skulle kunna vara att göra det obligatoriskt att både mäklarens bedömda

marknadsvärde och säljarens utgångspris ska anges vid annonsering och marknadsföring av förmedlingsobjekten. I vart fall bör en reglering innehålla krav på att mäklaren ska ha en skyldighet att bedöma objektets marknadsvärde och att dokumentera hur värderingen gjorts. Det bör också tydliggöras att mäklarfirmorna har ett ansvar för att följa upp att de anställda mäklarna dokumenterar sina bedömningar.

När det gäller budgivningsprocessen ser Fastighetsmäklarinspektionen att det finns skäl att se över förfarandet med dolda bud i syfte att säkerställa en transparent budgivning. Fastighetsmäklarinspektionen anser att det finns skäl att se över hur budgivning hanteras i Sverige. Ett syfte med framtagande av regler kring budgivningen skulle vara att lugna ned marknaden och ge spekulanter utrymme att hinna bedöma bostadens skick, överväga sina ekonomiska resurser och få tillräcklig tid att reflektera över bostadsköpet. Regleringen skulle exempelvis kunna innebära krav på att viss tid måste gå efter visning innan budgivningen får starta och även regler kring en minsta tidsfrist för möjligheten att lämna bud. Fastighetsmäklarinspektionen anser att möjligheterna att införa bestämmelser om bindande bud bör utredas. Fastighetsmäklarinspektionen anser även att man behöver utreda hur det kan säkerställas att de bud som lämnas är seriösa. Ett första steg för att minska risken för falska bud är att införa krav på id-kontroll.

Fastighetsmäklarinspektionens hemställan bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Riksrevisionens granskning av statens insatser för trygga bostadsaffärer

Riksrevisionen har granskat om statens insatser för att ge köpare och säljare ett tillfredsställande skydd vid bostadsaffärer är effektiva. Resultatet av granskningen redovisas i granskningsrapporten En tryggare bostadsmarknad – statens tillsyn på fastighetsmäklarområdet (RiR 2025:35). Riksrevisionens övergripande slutsats är att det finns brister som påverkar konsumentskyddet vid bostadsaffärer. Det är svårt för köpare och säljare att ta till vara sina intressen eftersom området är komplext. Det medför ett behov av statlig tillsyn som är riskbaserad och som har fokus på allvarliga problem.

Riksrevisionen anför sammanfattningsvis bl.a. följande.

Granskningen visar att Fastighetsmäklarinspektionen arbetar effektivt med att genomföra sin tillsyn. Fastighetsmäklarinspektionens planering av tillsynen och urval av tillsynsärenden innebär dock en risk för att tillsynen inte riktas mot allvarliga problem i tillräcklig utsträckning och att överträdelser som är svårare att utreda därmed får för lite utrymme i tillsynen. Fastighetsmäklarinspektionen arbetar sedan flera år med att införa ett riskbaserat arbetssätt för urvalet av tillsynsinsatser. Riksrevisionen bedömer att tillsynsstrategin är mer av en beskrivning av faktorer som kan vägas in än ett verktyg för systematiskt urval, i synnerhet när det gäller tillsyn efter

anmälningar. Det är inte tydligt hur Fastighetsmäklarinspektionen utvärderar vad utfallet blir på en övergripande nivå och hur det styr inriktningen.

Granskningen visar vidare att Fastighetsmäklarinspektionen har ökat den andel av tillsynen av fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag som inte bygger på anmälningar, vilket är i linje med att regeringen har efterfrågat en mer proaktiv och riskbaserad tillsyn. Den tillsyn som inte baseras på anmälningar berör dock sällan överträdelser som fastighetsmäklare gör sig skyldiga till i samband med förmedlingsuppdrag. Riksrevisionen bedömer att Fastighetsmäklarinspektionen inte i tillräcklig utsträckning använder den övriga tillsynen som ett komplement till tillsynen utifrån anmälningar för att fånga upp risker för allvarliga överträdelser.

Riksrevisionen bedömer att Fastighetsmäklarinspektionen huvudsakligen har ändamålsenliga metoder för att hämta in information från fastighetsmäklarna och system och rutiner som underlättar informationsinhämtningen. Men det finns svårigheter att inhämta information från andra aktörer än fastighetsmäklare, fastighetsmäklar företag och myndigheter. Det gäller t.ex. uppgifter från bostadsrättsföreningar.

Riksrevisionen gör bedömningen att det inte är tydligt hur Fastighetsmäklarinspektionen styr inriktningen av tillsynen på en övergripande nivå. Fastighetsmäklarinspektionen behöver också utveckla uppföljningen av både tillsynsverksamheten som helhet och av enskilda ärenden.

Riksrevisionen anför även att granskningen visar att det är relativt lätt för konsumenter att anmäla fastighetsmäklare och fastighetsmäklar företag till Fastighetsmäklarinspektionen och FRN. Tydlig och relevant information är tillgänglig. Flera undersökningar visar dock att många konsumenter som är missnöjda med fastighetsmäklare inte gör någon anmälan till Fastighetsmäklarinspektionen. Det kan enligt Riksrevisionen bero på bristande kunskap om möjligheten att anmäla, men även på bristande kunskap om fastighetsmäklares skyldigheter. Det har i granskningen inte framkommit några indikationer på problem med den alternativa tvistlösningen på fastighetsmäklarområdet. Men Riksrevisionen konstaterar att Kammarkollegiets tillsyn av FRN hittills varit begränsad, samtidigt som den är viktig eftersom det saknas andra möjligheter till insyn.

I rapporten nämner Riksrevisionen också att det enligt Fastighetsmäklarinspektionen finns ett växande behov av en oberoende konsumentbyrå med inriktning på boendefrågor och att detta har varit uppe för diskussion med branschorganisationerna på fastighetsmäklarområde. Arbetet med att verka för en konsumentbyrå pågår men har hittills inte gett resultat.

Riksrevisionen lämnar följande rekommendationer:

Till Fastighetsmäklarinspektionen

- Utveckla kriterierna för prioritering i tillsynsstrategin och tydliggör hur de ska tillämpas i hela tillsynsverksamheten, så att resurser används för de mest angelägna tillsynsinsatserna.

- Genomför mer tematisk och egeninitierad tillsyn som är inriktad mot överträdelse i samband med förmedlingsuppdrag och allvarliga överträdelse i synnerhet.
- Utveckla uppföljningen av tillsynens inriktning och resultat för att få bättre underlag för planeringen av tillsynsinsatser.

Till Kammarkollegiet

- Komplettera tillsynen som baseras på FRN:s rapporter och anmälningar från externa parter med regelbundna egeninitierade kontroller.

Regeringen ska senast den 16 april 2026 i en skrivelse lämna en redogörelse till riksdagen för vilka åtgärder man har vidtagit eller ämnar vidta med anledning av granskningsrapporten.

Tidigare behandling

Motionsyrkanden motsvarande de i motion 2025/26:2733 (SD) yrkandena 1–7, behandlades av utskottet bl.a. våren 2021 i samband med beredningen av propositionen till den nya fastighetsmäklarlagen (bet. 2020/21:CU20) och senast våren 2025 i betänkande 2024/25:CU8. I betänkande 2024/25:CU8 behandlades även ett motionsyrkande om att införa ett förfarande med bindande bud vid bostadsaffärer. Utskottet avstyrkte de då aktuella motionsyrkandena, och riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Syftet med den nya fastighetsmäklarlagen som trädde i kraft den 1 juli 2021 är att öka tryggheten för köpare och säljare vid bostadsaffärer. Lagen innehåller, i likhet med 2011 års fastighetsmäklarlag, bestämmelser om fastighetsmäklarens allmänna rådgivnings- och upplysningsskyldighet mot köpare och säljare och fastighetsmäklarens skyldighet att tillhandahålla en tilltänkt köpare som är konsument en objektsbeskrivning, samt att föra journal, upprätta en budgivningslista och överlämna dokumentationen till säljaren respektive köparen. I propositionen till den nya lagen ansåg regeringen dock att det inte fanns något behov av en uttrycklig regel om att fastighetsmäklaren ska upprätta en objektsbeskrivning.

Som redovisats ovan har Fastighetsmäklarinspektionen hemställt att regeringen låter genomföra en översyn av fastighetsmäklarlagen och gör ett antal förordningsändringar. Fastighetsmäklarinspektionen anser bl.a. att det finns behov av en lagändring för att komma till rätta med lockpriser och att det finns skäl att se över hur budgivningen hanteras, t.ex. när det gäller förfarandet med dolda bud och att minska risken för falska bud.

Fastighetsmäklarinspektionens hemställan bereds för närvarande inom Regeringskansliet.

Vidare har Riksrevisionen nyligen granskat om statens insatser för att ge köpare och säljare ett tillfredsställande skydd vid bostadsaffärer är effektiva.

Riksrevisionens övergripande slutsats är att det finns brister som påverkar konsumentskyddet vid bostadsaffärer. Riksrevisionen gör bl.a. bedömningen att Fastighetsmäklarinspektionen arbetar effektivt med att genomföra sin tillsyn, men att planeringen av tillsynen och urvalet av tillsynsobjekt innebär att tillsynen riskerar att inte riktas mot allvarliga problem i tillräcklig utsträckning. Riksrevisionen bedömer även att Fastighetsmäklarinspektionen inte i tillräcklig utsträckning använder den tillsyn som inte baseras på anmälningar för att fånga upp risker för allvarliga överträdelser. Riksrevisionen rekommenderar att Fastighetsmäklarinspektionen bl.a. dels utvecklar kriterierna för prioritering i inspektionens tillsynsstrategi och tydliggör hur de ska tillämpas i hela tillsynsverksamheten, dels genomför mer tematisk och egeninitierad tillsyn som är inriktad mot överträdelser i samband med förmedlingsuppdrag och allvarliga överträdelser i synnerhet.

Regeringen ska senast den 16 april 2026 lämna en skrivelse till riksdagen med anledning av granskningsrapporten.

Mot denna bakgrund är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd med anledning av motionerna 2025/26:972 (V) yrkande 25 och 2025/26:2733 (SD) yrkandena 1–7. Motionsyrkandena bör avslås.

När det sedan gäller önskemålet i motion 2025/26:2389 (SD) om ett licenskrav för att få använda titeln besiktningsman anser utskottet att det inte finns skäl att föreslå något initiativ från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandet. Även detta motionsyrkande bör därför avslås.

Översyn av lantmäteriverksamheten

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om en översyn av lantmäteri-
verksamheten. Utskottet hänvisar bl.a. till pågående arbete.

Jämför reservation 7 (S) och 8 (C).

Motionerna

I kommittémotion 2025/26:3650 anser Joakim Järrebring m.fl. (S) att regeringen noga bör följa upp utfallet av de extra insatser som görs inom Lantmäteriet när det gäller ärenden om utlämnade av allmänna handlingar, identitetskontroller vid lagfartsansökningar och kontroller av utländska fastighetsförvärv. Ett tillkännagivande föreslås i enlighet med detta (yrkande 22).

I motion 2025/26:1123 föreslår Anne-Li Sjölund och Helena Lindahl (båda C) tillkännagivanden dels om att införa en maxtaxa för Lantmäteriets grundläggande tjänster såsom avstyckningar (yrkande 1), dels om att lagstifta om att Lantmäteriet alltid ska använda de senaste tillgängliga kartorna vid fastighetsbildning och omprövningar (yrkande 2), dels om att genomföra en översyn av Lantmäteriets arbetsmetoder för att garantera rättssäkerhet och

transparens för enskilda markägare (yrkande 3). Motionärerna anför vidare bl.a. att det behövs en ny rättssäker och rimligt prissatt lantmäteriverksamhet för att kunna utveckla landsbygden. Motionärerna föreslår ett tillkännagivande till regeringen om att återkomma till riksdagen med förslag som minskar de ekonomiska och administrativa bördorna för landsbygds- och glesbygdsbor i Norrland (yrkande 4).

I motion 2025/26:2073 föreslår Sten Bergheden och Marléne Lund Kopparklint (båda M) ett tillkännagivande om en översyn av Lantmäteriet i syfte att minska kostnaderna, handläggningstiderna och avgifterna samt öka effektiviteten. Sten Bergheden lämnar även liknande förslag i motion 2025/26:2323 yrkandena 1 och 2.

I motion 2025/26:2579 föreslår Saila Quicklund (M) ett tillkännagivande om att förkorta handläggningstiderna hos Lantmäteriet. Motionären anser att regeringen bör undersöka möjligheten att dels låta fler aktörer utföra uppgifter inom lantmäteriområdet, dels lagstifta om en handläggningstid om högst tio veckor liknande bestämmelsen i 9 kap. 99 § plan- och bygglagen.

I motion 2025/26:3034 föreslår Malin Höglund m.fl. (M) tillkännagivanden dels om åtgärder för att förkorta handläggningstiderna hos Lantmäteriet (yrkande 1), dels om att göra Lantmäteriets förrättningskostnader mer transparenta och förutsägbara (yrkande 2), dels om att se över möjligheten att införa fasta prisnivåer eller ett kostnadstak för privatpersoner vid lantmäteriförrättningar (yrkande 3). Även i denna motion tar motionärerna upp möjligheten att låta fler aktörer utföra uppgifter inom lantmäteriområdet och att införa tidsramar för handläggningen liknande vad som gäller enligt plan- och bygglagen.

I motion 2025/26:601 föreslår Marie Olsson m.fl. (S) ett tillkännagivande om att överväga möjligheten att inrätta fler kommunala lantmäterimyndigheter för att korta handläggningstiderna. Motionärerna anser även att fler kommunala lantmäterimyndigheter skulle stimulera samhällsutvecklingen och garantera en mer effektiv och snabb service till medborgarna.

I motion 2025/26:2766 föreslår Mikael Larsson och Catarina Deremar (båda C) ett tillkännagivande om att införa en möjlighet för privata entreprenörer att utföra vissa lantmäteriuppgifter och om att främja och underlätta inrättandet av fler kommunala lantmäterimyndigheter.

Lantmäteriets organisation

Den statliga myndigheten Lantmäteriets organisation är i dag är uppdelad i tre verksamhetsområden:

- Fastighetsbildning har ansvar för fastighetsindelningen, dvs. fattar beslut om nya fastigheter eller om ändring av existerande gränser. Det kan också gälla beslut om samfälligheter, servitut och ledningsrätter.
- Fastighetsinskrivning ansvarar för beslut och registrering av inskrivningsärenden till fastighetsregistret, förberedelser inför fastighetstaxering och ärenden till samfällighetsföreningsregistret.

Fastighetsinskrivningen beslutar även om och tar in stämpelskatt och avgifter.

- Geodata bygger upp och tillhandahåller geografisk information och fastighetsinformation.

Lantmäteriet har också fem myndighetsgemensamma verksamhetsområden för frågor om bl.a. ekonomi, utveckling och it samt säkerhet.

Lantmäteriet har också tillsynsansvar för de 40 kommunala lantmäterimyndigheter som i dag finns i Sverige.

Lagen om kommunal lantmäterimyndighet

Enligt lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet får regeringen meddela tillstånd för en kommun att inrätta en kommunal lantmäterimyndighet och att svara för verksamheten vid myndigheten (1 §). En kommunal lantmäterimyndighet kan inrättas om vissa villkor är uppfyllda (2 § punkterna 1–5). För att få tillstånd måste kommunen visa

- att myndigheten får hela kommunen som sitt verksamhetsområde (2 § 1)
- att myndighetens arbetsuppgifter väsentligen kommer att begränsas till förrättningsverksamhet och myndighetsservice i anslutning till förrättningsverksamheten (2 § 2)
- att myndigheten kommer att få en för ändamålet lämplig organisation och en verksamhet som kan beräknas få tillräcklig omfattning för att nödvändig kompetens skall kunna upprätthållas (2 § 3)
- att minst två tjänstemän inom myndigheten kommer att ha den kompetens och erfarenhet som krävs för att handlägga förrättningar (2 § 4)
- att myndighetens informationssystem kommer att få en sådan teknisk standard som säkerställer det informationsutbyte mellan stat och kommun som behövs inom lantmäteriområdet (2 § 5).

En kommunal lantmäterimyndighet ansvarar, med vissa undantag, för fastighetsbildningsverksamheten inom sin kommun (5 §). I propositionen till lagen om kommunal lantmäterimyndighet anförde regeringen att ett ansvar för fastighetsbildningsverksamheten läggs på kommunen inte innebär någon begränsning av statens övergripande ansvar för fastighetsbildningsverksamheten (prop. 1995/96:78 s. 46). Den statliga lantmäterimyndigheten ska enligt lagen om kommunal lantmäterimyndighet (6 §) och förordningen (2009:946) med instruktion för Lantmäteriet (5 §) utöva tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna och ytterst kan regeringen återkalla ett tillstånd för en kommunal lantmäterimyndighet (8 § lagen om kommunal lantmäterimyndighet). Lagen tillåter inte att kommuner gemensamt inrättar en kommunal lantmäterimyndighet.

Avgifter vid lantmäteriförrättningar

Förrättningsverksamheten finansieras i allt väsentligt genom avgifter som tas ut av lantmäterimyndigheterna. Bestämmelser om avgifter för förrättningar som handläggs av en lantmäterimyndighet finns i förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar. Avgiften ska antingen beräknas utifrån hur lång tid som behövs för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret eller, om det är särskilt föreskrivet, tas ut med fast belopp för vissa förrättningar, delar av förrättningar och i vissa fall införande i fastighetsregistret (4 § förordningen). Om en sakägare begär det ska lantmäterimyndigheten, om det är möjligt, för en viss förrättning eller för en del av förrättningen lämna ett skriftligt anbud (5 § förordningen). Lantmäteriet har beslutat om närmare föreskrifter till förordningen (LMFS 2022:5 och LMFS 2025:2). För närvarande är timtaxan för förrättningslantmätare samt kart- och mätningssingenjörer 1 800 kronor per timme och för biträdande handläggare 1 200 kronor per timme. Avgifter i form av fasta belopp som tas ut för att täcka den genomsnittliga kostnaden för åtgärder i en förrättning består av ett grundbelopp om 6 500 kronor och ett tilläggsbelopp om 12 000 kronor för förrättningar som berör sex eller fler fastigheter. För bl.a. vissa åtgärder enligt anläggningslagen (1973:1149) debiteras avgifter enbart i form av fasta belopp (6, 10 och 12 §§ föreskrifterna).

De kommunala lantmäterimyndigheterna får besluta om lägre avgifter än de som Lantmäteriet har meddelat föreskrifter om (14 § förordningen om avgifter vid lantmäteriförrättningar).

Anslag till Lantmäteriet

I budgetpropositionen för 2026 föreslog regeringen att anslaget till Lantmäteriet för 2026 skulle bestämmas till 963 198 000 kronor (anslaget 1:5 inom utg.omr. 18). Följande ökning av anslaget föreslogs för 2026:

- För att möta det ökade behovet av manuell granskning för att hantera Lantmäteriets ärenden om utlämnande av allmänna handlingar och för viss teknisk utredning och utveckling föreslogs att anslaget skulle ökas med 20 000 000 kronor.
- För att finansiera Lantmäteriets arbete med stärkta identitetskontroller vid lagfartsansökan föreslogs att anslaget skulle ökas med 4 200 000 kronor.
- För Lantmäteriets arbete med skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv föreslogs att anslaget skulle ökas med 5 900 000 kronor fr.o.m. 2026.

Utskottet föreslog att riksdagen skulle anvisa anslagen för 2026 inom utgiftsområde 18 enligt regeringens förslag, och riksdagen beslutade i enlighet med detta (prop. 2025/26:1 utg.omr. 18, bet. 2025/26:CU1, rskr. 2025/26:106).

Uppgifter i resultatredovisningen

I resultatredovisningen i budgetpropositionen för 2026 anförde regeringen bl.a. följande om Lantmäteriets handläggning av ärenden inom fastighetsbildningsverksamheten och handläggningstider (prop. utg. omr. 18 avsnitt 3.3.1):

Efterfrågan på fastighetsbildningsåtgärder har minskat under flera år och fortsatte att minska under 2024, vilket speglas i antalet inkomna ärenden hos Lantmäteriet. Inflödet av nya ärenden minskade med ca 2 procent, vilket kan jämföras med en minskning på 16 procent 2023. Myndigheten har bedömt att minskningen beror på konjunkturläget och räntemarknaden. Lantmäteriets ärenden följs upp i sju olika ärendekategorier, och inom ärendekategorin Privat bostadsbyggande har en liten ökning av antalet inkomna ärendet skett under senare delen av året.

Under 2024 har handläggningstiderna hos Lantmäteriet minskat för de flesta ärendeslag, vilket främst beror på att kötiden inför att handläggning kan påbörjas har reducerats. Antalet pågående ärenden har minskat och kötiderna kortats. Kötiderna har sjunkit från 24 veckor i januari 2024 till 15 veckor i december 2024. Kötiden för ärenden som beslutats under 2024 har sjunkit från 24 veckor i januari till 15 veckor i december 2024. För ärenden som har fördelats under 2024 har kötiden sjunkit från 10 till 7 veckor under året. De genomsnittliga handläggningstiderna minskade under 2024 för samtliga ärendeslag förutom för privat bostadsbyggande som ligger kvar på 41 veckor [...].

Något som har förbättrat tydligheten för kunderna och minskat den interna administrationen hos Lantmäteriet under 2024 är den revidering av grunderna för när ärenden kan ges prioritet i handläggning som har genomförts. Från och med den 1 juli 2024 medges prioritering av ärenden enligt krav i lag, annan författning, regleringsbrev eller regeringsuppdrag.

Utredningen om en bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten

Regeringen gav i mars 2024 en särskild utredare i uppdrag att göra en översyn av lantmäterimyndigheternas organisering i syfte att förbättra förutsättningarna för både den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna att bedriva en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildning i hela landet. I uppdraget ingick att beskriva och utvärdera bestämmelserna om statens övergripande ansvar för fastighetsbildningsverksamheten, utvärdera olika frågor om kommunala lantmäterimyndigheter och utvärdera de bestämmelser som gäller lantmäterimyndigheternas uttag av avgifter.

Utredningen överlämnade den 1 oktober 2025 betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98). Utredningen föreslår bl.a. följande.

En tydligare rättslig reglering av statens övergripande ansvar för fastighetsbildningsverksamheten

Utredningen bedömer att den nuvarande rättsliga regleringen av statens övergripande ansvar för fastighetsbildningsverksamheten behöver förtydligas,

särskilt när det gäller vad ansvaret omfattar och hur det ska vara tillgängligt för de kommunala lantmäterimyndigheterna⁴. Utredningen föreslår att det ska tydliggöras att Lantmäteriet ansvarar för att tillhandahålla utbildningar, handböcker, handledningar, rutiner, riktlinjer och motsvarande övergripande stöd för all förrättningsverksamhet. Lantmäteriet ska också ansvara för att tillhandahålla ärendehanteringssystem och andra gemensamma tekniska handläggningsstöd till all förrättningsverksamhet i hela landet. De kommunala lantmäterimyndigheterna ska ha tillgång till det övergripande stödet enligt samma förutsättningar som Lantmäteriet. Även Lantmäteriets ansvar att följa upp och redovisa resultatet av alla lantmäterimyndigheters verksamhet ska förtydligas.

Utredningen anför bl.a. att en gemensam tillgång till utbildningar, handböcker, handledningar, rutiner, riktlinjer och motsvarande stöd i all förrättningsverksamhet bidrar till en ökad enhetlighet vid tillämpningen av bestämmelser som reglerar fastighetsbildningsverksamheten oavsett var i landet ett ärende handläggs. Det minskar i sin tur risken för felaktigheter och avvikelser i handläggningen och bidrar till en ökad rättssäkerhet. Det är enligt utredningen vidare nödvändigt och helt avgörande att det finns ett ärendehanteringssystem som är gemensamt för all förrättningsverksamhet för att kraven på effektivitet, enhetlighet och rättssäkerhet ska kunna säkerställas.

Utredningen föreslår att det införs en ny bestämmelse i Lantmäteriets instruktion som preciserar vad som ingår i statens övergripande ansvar för fastighetsbildningsverksamheten.

Förtydliganden om vilken lantmäterimyndighet som ska handlägga vissa förrättningar

Utredningen föreslår bl.a. en tydligare bestämmelse i 5 § första meningen lagen om kommunal lantmäterimyndighet om att en kommunal lantmäterimyndighet i huvudsak handlägger ärenden om fastighetsbildning, fastighetsbestämning, särskild gränsutmärkning och fastighetsregistrering inom kommunen. Genom att det i bestämmelsen anges att den kommunala lantmäterimyndigheten i huvudsak handlägger sådana ärenden som räknas upp i paragrafen, tydliggörs det att det finns bestämmelser i andra författningar som ytterligare reglerar den kommunala lantmäterimyndighetens ansvar för förrättningar och ärenden inom kommunen.

De kommunala lantmäterimyndigheternas möjlighet att utföra uppdragsverksamhet regleras i ny bestämmelse

Utredningen bedömer att det saknas ett uttryckligt rättsligt stöd för de kommunala lantmäterimyndigheterna att utföra uppdragsverksamhet. Utredningen föreslår därför att det införs en ny bestämmelse i lagen om

⁴ Lantmäteriet är förvaltningsmyndighet för frågor om fastighetsindelning och myndigheten ska verka för en enhetlig och ändamålsenlig förrättningsverksamhet och en ändamålsenlig fastighetsindelning (2 § och 3 § 1 förordningen [2009:946] med instruktion för Lantmäteriet).

kommunal lantmäterimyndighet om att en kommunal lantmäterimyndighet får utföra uppdragsverksamhet under förutsättning att verksamheten inte påverkar myndighetens oberoende i förhållande till kommunen och att verksamhetens omfattning inte medför en negativ inverkan på handläggningstiderna i förrättningsverksamheten.

Tydligare villkor för att få inrätta en kommunal lantmäterimyndighet

Utredningen bedömer att villkoren i 2 § lagen om kommunal lantmäterimyndighet för att få inrätta en kommunal lantmäterimyndighet behöver förtydligas och utformas utifrån regeringens tillämpning av villkoren i olika beslut i tillståndsärenden och samhällsutvecklingen inom olika områden som ställer nya krav på förrättningsverksamheten i hela landet.

Utredningen föreslår att bestämmelsen i 2 § 2 om den kommunala lantmäterimyndighetens arbetsuppgifter ska förtydligas så att det är tydligt att villkoret avser att myndighetens arbetsuppgifter väsentligen ska begränsas till förrättningsverksamhet. Utgångspunkten för förslaget i denna del är att en kommunal lantmäterimyndighet med bibehållen integritet ska fortsätta att vara tillgänglig i samband med kommunens handläggning av ärenden inom den kommunala plan- och byggprocessen men att förrättningsverksamheten är en kommunal lantmäterimyndighets huvuduppgift.

Utredningen föreslår vidare att bestämmelsen i 2 § 3 lagen om kommunal lantmäterimyndighet ska förtydligas så att det framgår att villkoret innebär att den kommunala lantmäterimyndighetens verksamhet kan beräknas få en tillräcklig omfattning för att nödvändig kompetens ska kunna upprätthållas och får en för ändamålet lämplig organisation som innebär att lokaler och medarbetare är oberoende i förhållande till kommunen. Utredningen anför att förslaget innebär att de villkor som en kommunal lantmäterimyndighets verksamhet ska uppfylla blir tydliga samtidigt som det finns ett utrymme för att vid prövningen av en ansökan ta hänsyn till den aktuella samhällsutvecklingen och förhållandena i det enskilda fallet.

Utredningen föreslår även att bestämmelsen i 2 § 4 ändras så att den anger att myndigheten ska ha "ett tillräckligt antal medarbetare" som har den kompetens och erfarenhet som krävs för att handlägga förrättningar. Enligt den nuvarande bestämmelsen ska "minst två tjänstemän" inom myndigheten ha den kompetensen.

Dessutom föreslår utredningen att bestämmelsen i 2 § 5 ändras så att ett villkor för att en kommun ska få regeringens tillstånd att inrätta en kommunal lantmäterimyndighet är att myndigheten använder ärendehanteringssystem och andra tekniska handläggningsstöd som tillhandahålls av Lantmäteriet.

Vidare föreslår utredningen att det i ett nytt andra stycke i 2 § förtydligas att kommunen, efter att regeringen gett kommunen tillstånd att inrätta en kommunal lantmäterimyndighet, ska visa att den kommunala lantmäterimyndigheten fortlöpande uppfyller villkoren enligt punkterna 1–5.

Tillsynen över de kommunala lantmäterimyndigheterna

Utredningen anser att Lantmäteriet även fortsättningsvis ska ansvara för tillsynen över de kommunala lantmäterimyndigheterna. Enligt utredningens bedömning behövs dock en tydlig rättslig reglering av vad som ingår i tillsynen. Utredningen föreslår att 6 § lagen om kommunal lantmäteri-myndighet ska förtydligas så att det framgår att den statliga lantmäteri-myndigheten utövar tillsyn över att de kommunala lantmäteri-myndigheterna fortlöpande uppfyller villkoren i 2 § och att den statliga lantmäteri-myndigheten innan ett tillsynsärende avslutas ska ta ställning till om en anmälan om brister ska göras till regeringen.

Samverkan mellan kommuner

När det gäller frågan om möjligheten för kommuner att inrätta en kommunal lantmäteri-myndighet i samverkan bedömer utredningen att de skäl som talar för att införa en sådan möjlighet inte innebär en tydlig samhällsekonomisk vinst på ett nationellt plan. Det finns också vissa alternativa möjligheter att tillgodose de behov som beskrivs, t.ex. frivilliga överenskommelser om tjänstledighet för annat arbete för medarbetare. Utredningen bedömer därför att det i nuläget inte bör införas en möjlighet att inrätta en kommunal lantmäteri-myndighet i samverkan. Det bör i nuläget inte heller införas en möjlighet till avtals-samverkan mellan kommunala lantmäteri-myndigheter.

Avgifter vid lantmäteriförrättningar

Utredningen bedömer att nuvarande bestämmelser om avgifter vid lantmäteriförrättningar inte innebär tillräcklig transparens och förutsägbarhet för sakägare när det gäller vilken förrättningskostnad som kan komma att tas ut vid ett förrättningsärende. Bestämmelserna ger inte heller möjlighet att bedöma om sakägare i liknande förrättningsärenden behandlas lika.

Utredningen föreslår en tydligare bestämmelse i 1 § förordningen om avgifter vid lantmäteriförrättningar som anger att avgifter som bestäms enligt förordningen ska främja en kostnadseffektiv verksamhet och en avgifts-sättning som är mer förutsägbar för sakägare.

Utredningen föreslår också en ny bestämmelse som anger att avgifter som tas ut med timtaxa enligt 4 § förordningen ska beräknas utifrån hur lång tid som skäligen behövs för handläggningen. Det innebär att den slutliga debiteringen alltid måste föregås av en skälighetsbedömning som utgår från samtliga omständigheter i det enskilda fallet, vilket medför ett större bedömningsutrymme jämfört med bedömningen av vilka kostnader som behövs för handläggningen.

Vidare föreslår utredningen att det även införs en bestämmelse i 4 § förordningen om att en fast avgift ska tas ut för förrättningar med en handläggningstid som är högst 20 timmar om det inte i ett enskilt fall finns särskilda skäl att i stället beräkna avgiften utifrån den tid som lagts ned. Undantagsmöjligheten ska tillämpas om det föreligger särskilda skäl att i

stället debitera sakägaren en avgift enligt timtaxa på grund av att den faktiska handläggningstiden väsentligen understiger 20 timmars arbete och det därmed framstår som oskäligt att debitera sakägaren en fast avgift.

Utredningen föreslår vidare en bestämmelse i förordningen som innebär att lantmäterimyndigheten är skyldig att informera sakägare om möjligheten att begära ett skriftligt anbud från myndigheten.

Utredningen bedömer att det är av grundläggande betydelse för enhetlighet och rättssäkerhet för de enskilda som berörs av den offentlighetsrättsliga verksamheten att avgiftssättningen inom avgiftsbelagd offentlighetsrättslig verksamhet är lika i hela landet. Utredningen föreslår därför en ändring i förordningen som innebär att bemyndigandet för de kommunala lantmäterimyndigheterna om att få besluta om lägre avgifter än de som Lantmäteriet meddelat föreskrifter om ska upphävas och att de kommunala lantmäterimyndigheterna ska tillämpa samma avgifter som Lantmäteriet.

Utredningsbetänkandet har remitterats, och remisstiden går ut den 4 mars 2026.

Tidigare behandling

Utskottet har behandlat motionsyrkanden om en översyn av Lantmäteriet och den kommunala lantmäteriverksamheten bl.a. hösten 2022 i samband med behandlingen av regeringens skrivelse med anledning av Riksrevisionens rapport om fastighetsbildningen i Sverige⁵ (bet. 2022/23:CU4) och senast våren 2025 i betänkande 2024/25:CU8. Utskottet avstyrkte motionsyrkandena bl.a. med hänvisning till pågående arbete, och riksdagen följde utskottets förslag.

Utskottets ställningstagande

Lantmäteriets och de kommunala lantmäterimyndigheternas verksamhet är en viktig del av samhällsbyggnadsprocessen. Det är av största vikt att verksamheten fungerar på ett effektivt och ändamålsenligt sätt, bl.a. för att möta behovet av bostäder och utbyggnad av infrastruktur.

När det gäller yrkande 22 i motion 2025/26:3650 (S) om att regeringen noga bör följa upp utfallet av de extra insatser som görs inom Lantmäteriet i fråga om ärenden om utlämnade av allmänna handlingar, identitetskontroller vid lagfartsansökningar och kontroller av utländska fastighetsförvärv, har anslaget till Lantmäteriet för 2026 ökats för arbetet med dessa ärenden. Utskottet utgår från att regeringen kommer att följa upp utfallet av de insatser som nu görs. Det finns därmed inte skäl för något initiativ från riksdagens sida, varför motionsyrkandet bör avslås.

När det gäller övriga motionsyrkanden har som redovisats ovan en särskild utredare haft i uppdrag att göra en översyn av lantmäterimyndigheternas

⁵ Skr. 2021/22:265 och Riksrevisionens granskningsrapport Fastighetsbildningen i Sverige – handläggningstider, avgifter och reformbehov (RiR 2022:3).

organisering i syfte att förbättra förutsättningarna för både den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna att bedriva en effektiv, enhetlig och rättssäker fastighetsbildning i hela landet. Utredningen överlämnade den 1 oktober 2025 betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98). Utredningen föreslår bl.a. en tydligare rättslig reglering av statens övergripande ansvar för fastighetsbildningsverksamheten och att villkoren i lagen om kommunal lantmäterimyndighet för att få inrätta en kommunal lantmäterimyndighet förtydligas. Vidare föreslår utredningen en tydligare bestämmelse i förordningen om avgifter vid lantmåteriförrättningar som anger att avgifter som bestäms enligt förordningen ska främja en kostnadseffektiv verksamhet och en avgiftssättning som är mer förutsägbar för sakägare. Utredningen föreslår även att de kommunala lantmäterimyndigheterna ska tillämpa samma avgifter som Lantmäteriet.

Utredningsbetänkandet har remitterats, och remisstiden går ut den 4 mars 2026.

Utskottet anser att resultatet av den pågående beredningen av utredningsbetänkandet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagens sida. Även dessa motionsyrkanden bör därför avslås.

Fideikommiss

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att avskaffa fideikommisen. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden.

Motionen

I motion 2025/26:774 föreslår Helén Pettersson (S) ett tillkännagivande om att fideikommisen ska avskaffas utan möjligheter till undantag.

Bakgrund

Fideikommiss är ett testamentariskt förordnande – som även kan ha gjorts i ett gåvobrev – för obegränsad tid till förmån för medlemmar av en eller flera släkter. Egendomen bildar en särskild förmögenhetsmassa som inte får överlåtas, pantsättas eller tas i anspråk för att betala 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 (1963:583) om avveckling av fideikommiss (avvecklingslagen). Enligt huvudregeln ska fideikommiss upphöra när den som när lagen trädde ikraft – den 1 januari 1964 – var innehavare av fideikommisset avlider. Våren 2026 finns enligt uppgift från Fideikommissnämndens kansli elva bestående

fideikommiss (varv sju med fast egendom, tre med lös egendom och ett med enbart kapital). 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 egendom där det är av allmänt intresse att de hålls samman. En bolagsordning fastställs av regeringen och får, om inte regeringen föreskrivit annat, inte ändras utan regeringens medgivande. Vidare kan stiftelsebildning vara en möjlig form för att bevara främst lös egendom samlad. Det har hänt 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 värde (16 och 17 §§ avvecklingslagen). Beslut om inlösen fattas av regeringen.

Frågesvar

Justitieminister Gunnar Strömmer (M) besvarade den 27 augusti 2024 en skriftlig fråga (fr. 2023/24:1052) om regeringens inställning till fideikommiss.

Som svar på frågan anförde ministern följande:

[...] har frågat mig om jag och regeringen kommer att agera för att systemet med fideikommiss mönstras ut eller annars verka för att förändra regelverket så att också kvinnor kommer kunna arva fideikommiss.

Som [...] fråga belyser finns det starka principiella skäl som talar för fideikommissens avveckling, däribland det faktum att egendomen nästan alltid övergår till närmaste manlig släkting. Det var också mot denna bakgrund som 1963 års lag om avveckling av fideikommiss togs fram.

Enligt avvecklingslagen ska som huvudregel ett fideikommiss avvecklas när innehavaren av fideikommisset avlider. I undantagsfall kan regeringen dock besluta om förlängning av ett 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 kulturvården som en avveckling många gånger kan komma att medföra. Sedan lagen infördes har de allra flesta fideikommissen avvecklats. I dag återstår endast ett tiotal. Under de dryga

60 år som gått sedan lagens tillkomst har regeringen beslutat om förlängning i endast sex fall, senast år 2006.

Fideikommissen är alltså under avveckling enligt den ordning som anges i avvecklingslagen, och utvecklingen går i rätt riktning. Riksdagen har vid flera tillfällen uttalat att det inte finns skäl att nu göra ändringar i den ordningen. Regeringen instämmer i den bedömningen.

Tidigare behandling

Motionsyrkanden om att avskaffa fideikommissen har behandlats av utskottet vid flera tidigare tillfällen, bl.a. våren 2014 (bet. 2013/14:CU18) och senast våren 2025 i betänkande 2024/25:CU8. Utskottet avstyrkte då 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 har i senare betänkanden stått fast vid detta ställningstagande.

Utskottets ställningstagande

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

Reservationer

1. Arrende m.m., punkt 1 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

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

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 9 i denna del och avslår motion

2025/26:61 av Thomas Morell och Eric Palmqvist (båda SD) yrkande 2.

Ställningstagande

För att över tid åstadkomma en bättre balans på bostadsmarknaden behövs både statligt ansvarstagande och reformer som ger kommunerna verktyg att planera med framförhållning. Frågan om tillgänglig mark är också viktig i sammanhanget. Enligt min mening bör det införas en lagregel om en indexering av avgiften när det gäller bostadsarrenden. Jag anser att regeringen bör utreda frågan på nytt och återkomma med förslag om en sådan regel.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

2. Tomträtt, punkt 2 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag 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

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 9 i denna del, bifaller delvis motion

2025/26:440 av Kristina Axén Olin m.fl. (M) och avslår motionerna

2025/26:3149 av Patrik Karlson (L) och

2025/26:3642 av Larry Söder och Hans Eklind (båda KD).

Ställningstagande

Som jag tidigare anført i reservation 1 Arrende m.m. behövs både statligt ansvarstagande och reformer som ger kommunerna verktyg att planera med framförhållning för att åstadkomma en bättre balans på bostadsmarknaden. Frågan om tillgänglig mark är också viktig i sammanhanget. När det gäller kommunernas markpolitik så fyller tomträtten en funktion. Tomträtts- och arrendeutredningen har bl.a. utrett frågor om tomträttsavgäld och friköp. Ett delbetänkande överlämnades 2012. Betänkandet bereds dock fortfarande inom Regeringskansliet.

Enligt min mening bör det införas en lagregel om indexering av tomträttsavgälder. Jag anser att regeringen bör återkomma till riksdagen med ett förslag om en sådan regel.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

3. Expropriationsersättning m.m., punkt 5 (C)

av Alireza Akhondi (C).

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

2025/26:3596 av Elisabeth Thand Ringqvist m.fl. (C) yrkande 32,
bifaller delvis motionerna

2025/26:1140 av Martina Johansson (C) yrkande 5 och

2025/26:1298 av Sten Bergheden (M) samt

avslår motion

2025/26:2911 av Adam Reuterskiöld m.fl. (M) yrkandena 3–5 och 7.

Ställningstagande

Jag anser att markägare i dag inte kompenseras tillräckligt för markintrång vid elnätsutbyggnad. Enligt min mening bör ersättningsnivåerna höjas för att kompensera markägare för de förluster som ledningsintrånget innebär och öka acceptansen för nya elnät.

En utredare har haft i uppdrag att se över ersättningen för upplåtelse av mark i samband med elnätsutbyggnad. Inom Regeringskansliet bereds en remisspromemoria som utgår från utredarens förslag. Jag anser att regeringen ska prioritera detta arbete.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

4. Förköpslag, punkt 6 (S)

av Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Denis Begic (S) och Anna-Belle Strömberg (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 20,

bifaller delvis motionerna

2025/26:493 av Ingela Nylund Watz och Joakim Sandell (båda S),

2025/26:656 av Peder Björk m.fl. (S) yrkande 2,

2025/26:658 av Kristoffer Lindberg m.fl. (S),

2025/26:2821 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 22 och

2025/26:3584 av Mattias Vepsä m.fl. (S) yrkande 8 och

avslår motion

2025/26:197 av Hanna Gunnarsson m.fl. (V) yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

Vi anser att en rimlig grundprincip är att samhället ska äga och ha kontroll över samhällsviktiga byggnader och områden. Det kan handla om fängelser, kommunhus och sjukhus m.m. Därutöver finns det behov av ett offentligt ägande med hänsyn till säkerhets- och försvarspolitiska intressen. Det behövs därför en modern förköpslag som ger såväl kommuner som regioner och staten möjligheter att agera för vårt gemensamma bästa.

Den tidigare förköpslagen upphörde 2010. Det fanns brister i lagen. Vi socialdemokrater ville göra nödvändiga förändringar i lagen i enlighet med de förslag som Boverket och flera remissinstanser hade lämnat. På förslag av den moderatledda alliansregeringen valde riksdagen dock att helt avskaffa lagen.

Sedan dess har det funnits många situationer då en förköpslag hade behövts. År 2022 tillsatte därför den dåvarande socialdemokratiska regeringen en utredning med uppdrag att lämna förslag till en ny och modern förköpslag. Den nuvarande regeringen ändrade dock utredningens direktiv och tog bort de kommunala förköpsgrunder som fanns i de ursprungliga direktiven samtidigt som man förlängde utredningstiden. Därmed förlorades både det kommunala perspektivet och värdefull tid.

Utredningen överlämnade i maj 2024 betänkandet Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38). I betänkandet föreslår utredningen en statlig och en kommunal förköpslag. De föreslagna lagarna ger staten förköpsrätt för förvärv av fastigheter för försvaret, och kommunerna får förköpsrätt för förvärv av fastigheter för att motverka organiserad brottslighet.

För att samhällsviktiga fastigheter ska kunna säkerställas anser vi att en modern reglering av förköp vid fastighetstransaktioner behöver vara utformad så att såväl kommunerna och regionerna som staten får möjlighet att förvärva nyckelfastigheter och säkra strategiskt viktiga försvarsintressen. Det är nu över ett och ett halvt år sedan utredningen överlämnade sitt betänkande till infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson. Enligt vår mening bör regeringen skyndsamt lämna förslag till en ny lagreglering om förköpsrätt med en sådan inriktning som vi föreslår.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

5. Förköpslag, punkt 6 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2025/26:197 av Hanna Gunnarsson m.fl. (V) yrkandena 1 och 2 samt

2025/26:2821 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V) yrkande 22 och

bifaller delvis motionerna

2025/26:493 av Ingela Nylund Watz och Joakim Sandell (båda S),

2025/26:656 av Peder Björk m.fl. (S) yrkande 2,

2025/26:658 av Kristoffer Lindberg m.fl. (S),

2025/26:3584 av Mattias Vepsä m.fl. (S) yrkande 8 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 20.

Ställningstagande

En förutsättning för att genomföra viktiga samhällsbyggnadsåtgärder är att kommunen äger exploaterbar mark. I kommuner som blir beroende av enskilda markägares goda vilja att planlägga, för att därefter bygga, riskerar byggandet bli ojämnt, oberäkneligt och otillräckligt.

Förköpslagen var ett viktigt redskap för kommunernas fysiska planering och tätbebyggelseutveckling och ett stöd för fler exploateringsavtal. Efter att riksdagen 2010 ställde sig bakom den borgerliga regeringens förslag att avskaffa förköpslagen har kommunernas möjlighet att förvärva attraktiv byggmark minskat.

Utredningen om En ny förköpslag föreslår i SOU 2024:38 en statlig förköpslag som ger staten förköpsrätt för förvärv av fastigheter för försvaret och en kommunal förköpslag som ger kommunerna förköpsrätt för förvärv av fastigheter för att motverka organiserad brottslighet. Några förslag om en

kommunal förköpsrätt för att öka bostadsbyggandet lämnas inte av utredningen.

För att ge kommunerna bättre markpolitiska verktyg anser jag att det bör införas en ny förköpslag som syftar till att förbättra kommunernas möjligheter att planera för och bygga fler bostäder. Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett sådant förslag.

Jag vill även se en reglering av markköp för att värna Sveriges säkerhetspolitiska intressen. Staten och kommunerna ska ges förköpsrätt vid försäljning av samhällsviktiga fastigheter. Utredningen om En ny förköpslags förslag om en statlig förköpsrätt av fastigheter för det militära och det civila försvaret är ett steg i rätt riktning, men inte tillräckligt. En jämförelse kan göras med Finland där staten har en förköpsrätt om ett fastighetsförvärv behövs för att säkerställa försvaret, gränsbevakningen eller gränssäkerheten, övervaka och trygga den territoriella integriteten eller säkerställa den nationella säkerheten.

Jag anser därför att regeringen bör återkomma med förslag på hur stat och kommun kan ges förköpsrätt i fråga om fastighetsaffärer som behövs för att säkra totalförsvaret, i likhet med finsk lagstiftning. Jag anser även att det som ett första steg bör prövas hur en sådan förköpsrätt fungerar i ett antal strategiskt viktiga kommuner.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

6. Fastighetsförmedling m.m., punkt 7 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

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

2025/26:972 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V) yrkande 25 och avslår motionerna

2025/26:2389 av Markus Wiechel (SD) och

2025/26:2733 av Markus Wiechel och Alexander Christiansson (båda SD) yrkandena 1–7.

Ställningstagande

Ett dolt bud innebär att en köpare lägger ett bud på en fastighet eller bostadsrätt med villkoret att detta bud ska hållas hemligt för övriga intressenter. Fenomenet skapar en ogynnsam situation för många bostadsspekulanter, särskilt de som ännu inte har lagt något bud eller som inte kan återkomma med högre bud i en pågående budgivning. Det skadar öppenheten i en av de mest betydelsefulla affärer som många gör i sitt liv.

Enligt en rapport från Mäklarsamfundet visar enkäter att både konsumenter och fastighetsmäklare är negativa till dolda bud. En majoritet av konsumenterna tyckte att dolda bud gör bostadsmarknaden mer otrygg och mindre transparent.

Dolda bud leder till en känsla av misstro, både gentemot mäklare och mot själva bostadsaffären. Dolda bud kan dessutom skapa komplicerade situationer när flera spekulanter samtidigt lägger hemliga bud, vilket kan leda till förvirring och frustration, och i värsta fall resultera i att potentiella köpare avstår eller budar till överpris.

Enligt min mening gör möjligheten att lägga dolda bud mer skada än nytta. Jag anser därför att regeringen bör återkomma med ett lagförslag som innebär att dolda bud förbjuds i bostadsaffärer.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

7. Översyn av lantmäteriverksamheten, punkt 8 (S)

av Joakim Järrebring (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Denis Begic (S) och Anna-Belle Strömberg (S).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motion

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 22 och avslår motionerna

2025/26:601 av Marie Olsson m.fl. (S),

2025/26:1123 av Anne-Li Sjölund och Helena Lindahl (båda C) yrkandena 1–4,

2025/26:2073 av Sten Bergheden och Marlène Lund Kopparklint (båda M),

2025/26:2323 av Sten Bergheden (M) yrkandena 1 och 2,

2025/26:2579 av Saila Quicklund (M),

2025/26:2766 av Mikael Larsson och Catarina Deremar (båda C) och

2025/26:3034 av Malin Höglund m.fl. (M) yrkandena 1–3.

Ställningstagande

En väl fungerande fastighets- och bostadsmarknad kräver transparens och ordning. När Lantmäteriet inte har tillräckliga resurser riskeras både rätts-säkerheten och medborgarnas förtroende. Genom att stärka myndighetens möjligheter att hantera granskning och digital utveckling säkras tryggheten, insynen och tillgången till korrekta uppgifter för alla. Vi välkomnar därför att Lantmäteriet har fått ökat anslag för att möta behovet av manuell granskning för att hantera ärenden om utlämnade av allmänna handlingar samt för att

finansiera arbetet med stärkta identitetskontroller vid lagfartsansökningar och skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv. Vi anser att regeringen nogga bör följa upp utfallet av de extra insatser som Lantmäteriet ska göra när det gäller dessa områden.

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

8. Översyn av lantmäteriverksamheten, punkt 8 (C)

av Alireza Akhondi (C).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

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

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2025/26:601 av Marie Olsson m.fl. (S) och

2025/26:1123 av Anne-Li Sjölund och Helena Lindahl (båda C) yrkandena 1–4,

bifaller delvis motionerna

2025/26:2073 av Sten Bergheden och Marlène Lund Kopparklint (båda M),

2025/26:2323 av Sten Bergheden (M) yrkandena 1 och 2,

2025/26:2766 av Mikael Larsson och Catarina Deremar (båda C) och

2025/26:3034 av Malin Höglund m.fl. (M) yrkandena 2 och 3 samt avslår motionerna

2025/26:2579 av Saila Quicklund (M),

2025/26:3034 av Malin Höglund m.fl. (M) yrkande 1 och

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S) yrkande 22.

Ställningstagande

Lantmäteriet är en central myndighet för frågor som rör mark och fastigheter. Många medborgare upplever dock att Lantmäteriets verksamhet är både kostsam och ineffektiv. Exempelvis kan en enkel avstyckning kosta många tusen kronor. Enskilda och företagare på landsbygden drabbas särskilt hårt. Vidare används ofta ålderdomliga kartor som underlag vid fastighetsbildning, vilket kan leda till orimliga konsekvenser för markägare. Det behövs en ny rättssäker och rimligt prissatt lantmäteriverksamhet för att kunna utveckla landsbygden, underlätta generationsskiften, stimulera bostadsbyggande och stärka lokal tillväxt.

Enligt min mening bör det införas dels en maxtaxa för Lantmäteriets grundläggande tjänster såsom avstyckningar, dels lagstiftning om att Lantmäteriet alltid ska använda de senast tillgängliga kartorna vid fastighetsbildning och omprövningar. Det bör även göras en översyn av Lantmäteriets arbetsmetoder för att garantera rättssäkerhet och transparens för enskilda

markägare. Vidare bör regeringen återkomma till riksdagen med förslag som minskar de ekonomiska och administrativa bördorna för landsbygds- och glesbygdsbor i Norrland.

Lantmäteriets handläggningstider har under många år varit långa. För att korta handläggningstiderna för förrättningsärenden anser jag att möjligheten att inrätta fler kommunala lantmäterimyndigheter bör övervägas. Fler kommunala lantmäterimyndigheter skulle även stimulera samhällsutvecklingen och garantera en mer effektiv och snabb service till medborgarna.

Jag anser att regeringen bör beakta mina synpunkter vid den fortsatta beredningen av betänkandet En bättre organisering av fastighetsbildningsverksamheten (SOU 2025:98).

Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden 2025/26

2025/26:61 av Thomas Morell och Eric Palmqvist (båda SD):

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att undanröja problematiken med besittningsskydd inom campingverksamhet och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:197 av Hanna Gunnarsson m.fl. (V):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med förslag på hur stat och kommun kan ges förköpsrätt i fråga om fastighetsaffärer som behövs för att säkra totalförsvaret, i likhet med finsk lagstiftning, och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen i ett första steg bör pröva hur förköpsrätt fungerar i ett antal strategiskt viktiga kommuner och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:440 av Kristina Axén Olin m.fl. (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten till årlig indexuppräknning av tomträttsavgälder i enlighet med motionen och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:493 av Ingela Nylund Watz och Joakim Sandell (båda S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av lagstiftning och regelverk som ger kommunerna ökade möjligheter att främja en sund samhällsutveckling och att motverka den organiserade brottsligheten och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:601 av Marie Olsson m.fl. (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att överväga möjligheten att inrätta fler kommunala lantmäterimyndigheter för att korta handläggningstiderna och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:656 av Peder Björk m.fl. (S):

2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att kommuner ska ges förtur till att köpa mark för bostadsbyggande och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:658 av Kristoffer Lindberg m.fl. (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa lagstiftning och regelverk som ger kommunerna förköpsrätt på mark för att främja en sund samhällsutveckling och ett hållbart bostadsbyggande och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:774 av Helén Pettersson (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att avskaffa systemet med fideikommiss utan undantag och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:972 av Andreas Lennkvist Manriquez m.fl. (V):

25. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma med ett lagförslag som innebär att dolda bud förbjuds i bostadsaffärer och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:1123 av Anne-Li Sjölund och Helena Lindahl (båda C):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa en maxtaxa för Lantmäteriets grundläggande tjänster såsom avstyckningar och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att säkerställa att Lantmäteriet alltid använder de senast tillgängliga kartorna vid fastighetsbildning och omprövningar och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genomföra en översyn av Lantmäteriets arbetsmetoder för att garantera rättssäkerhet och transparens för enskilda markägare och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att återkomma till riksdagen med förslag som minskar de ekonomiska och administrativa bördorna för landsbygds- och glesbygdsbor i Norrland och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:1140 av Martina Johansson (C):

5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör ta initiativ för att ändra normen för intrångsersättning för åker- och betesmark från 1974 års norm och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:1298 av Sten Bergheden (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna att göra en översyn av ersättningsnivåer och

ersättningsmodeller vid markintrång för att stärka äganderätten och underlätta utbyggnad av elledningar, vägar och annan infrastruktur och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:2073 av Sten Bergheden och Marléne Lund Kopparklint (båda M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna till en översyn av Lantmäteriet i syfte att minska kostnaderna, minska handläggningstiderna, minska avgifterna och öka effektiviteten och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:2323 av Sten Bergheden (M):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över avgifterna som Lantmäteriet tar ut för sitt arbete och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att effektivisera Lantmäteriets verksamhet och minska kostnaderna och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:2336 av Isak From (S):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om återförande av mark och vatten till stamfastigheter rörande vissa vatten i Västerbotten och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:2389 av Markus Wiechel (SD):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa ett licenskrav för att få använda titeln besiktningsman och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:2579 av Saila Quicklund (M):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheterna att förkorta handläggningstiderna hos Lantmäteriet och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:2733 av Markus Wiechel och Alexander Christiansson (båda 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 utreda om 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 att se över möjligheten till säkerställd identitet på budgivare och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en översyn i syfte 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 utreda möjligheten till en tydligare ansvarig person för en objektbeskrivning och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över inrättandet av 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.

2025/26:2766 av Mikael Larsson och Catarina Deremar (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 inrättandet av fler kommunala lantmäterimyndigheter, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2025/26:2821 av Nooshi Dadgostar m.fl. (V):

22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en ny förköpslag bör införas i syfte att förbättra kommunernas möjligheter att planera för och bygga fler bostäder och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:2911 av Adam Reuterskiöld m.fl. (M):

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att höja ersättningsnivån vid expropriation till minst 125 procent av marknadsvärdet för alla typer av egendom och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att begränsa möjligheterna till expropriation till fall av väsentligt allmänintresse och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att stärka enskildas rätt till domstolsprövning vid inskränkningar i äganderätten och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att främja frivilliga avtal framför tvångsregleringar vid mark- och resursanvändning och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3034 av Malin Höglund m.fl. (M):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av åtgärder för att förbättra handläggningstiderna hos Lantmäteriet och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att göra Lantmäteriets kostnader mer transparenta och förutsägbara och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att se över möjligheten att införa fasta prisnivåer eller ett kostnadstak för privatpersoner vid lantmäteriförrättningar och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3149 av Patrik Karlson (L):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen ska tillsätta en statlig utredning för att ta fram och utreda en ny, modern modell för tomträtter – inkluderande nödvändiga ändringar i tomträttslagstiftningen och annan berörd lag – och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3184 av Alireza Akhondi m.fl. (C):

9. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om indexering av tomträttsavgälder och arrenden och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3584 av Mattias Vepsä m.fl. (S):

8. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att återinföra den kommunala förköpsrätten av alla fastigheter som kommer ut på marknaden, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

2025/26:3596 av Elisabeth Thand Ringqvist m.fl. (C):

32. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utreda hur ersättningarna för intrång vid byggnation av elnät kan höjas, för att kompensera för de förluster som markägaren gör, i syfte att öka acceptansen för nya elnät och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3642 av Larry Söder och Hans Eklind (båda KD):

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utreda ett mer förutsägbart system för tomträttsavgälder samt möjliggöra avgäldstak för bostadstomträtter och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3650 av Joakim Järrebring m.fl. (S):

20. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om en modern förköpslag och tillkännager detta för regeringen.
22. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om uppföljning av extra insatser inom Lantmäteriet och tillkännager detta för regeringen.

2025/26:3728 av Ulrika Heie m.fl. (C):

14. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att skyndsamt implementera riksdagens tillkännagivande (2018/19:CU13 Fastighetsrätt) angående ett förenklat regelverk för att ändra andelstal i samfällighetsföreningar och tillkännager detta för regeringen.