



## Fastighetsrättsliga frågor

---

### Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet åtta motionsyrkanden från den allmänna motionstiden år 2005. Motionsyrkandena gäller bl.a. felreglerna i jordabalken och vissa arrendefrågor.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden och hänvisar i huvudsak till tidigare ställningstaganden.

I betänkandet finns fyra reservationer.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	3
Utskottets överväganden .....	4
Inledning .....	4
Felreglerna i jordabalken .....	4
Ansvar för byggfel .....	5
Arrende .....	6
Friköp av historiska arrenden .....	7
Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark .....	7
Reservationer .....	9
1. Felreglerna i jordabalken, punkt 1 (fp) .....	9
2. Felreglerna i jordabalken, punkt 1 (v) .....	9
3. Friköp av historiska arrenden, punkt 4 (v) .....	10
4. Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark, punkt 5 (fp, v) .....	10
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	12
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005 .....	12

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Felreglerna i jordabalken

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:L281, 2005/06:L350 och 2005/06:L372 yrkande 1.

*Reservation 1 (fp)*

*Reservation 2 (v)*

## 2. Ansvar för byggfel

Riksdagen avslår motion 2005/06:Bo256 yrkande 2.

## 3. Arrende

Riksdagen avslår motion 2005/06:L306.

## 4. Friköp av historiska arrenden

Riksdagen avslår motionerna 2005/06:L247 och 2005/06:L346.

*Reservation 3 (v)*

## 5. Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark

Riksdagen avslår motion 2005/06:L372 yrkande 2.

*Reservation 4 (fp, v)*

Stockholm den 1 december 2005

På lagutskottets vägnar

*Inger René*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Inger René (m), Raimo Pärssinen (s), Jan Ertsborn (fp), Christina Nenes (s), Hillevi Larsson (s), Yvonne Andersson (kd), Tasso Stafilidis (v), Maria Hassan (s), Bertil Kjellberg (m), Rezene Tesfazion (s), Anneli Särnblad (s), Henrik von Sydow (m), Pia Nilsson (s), Johan Löfstrand (s), Mia Franzén (fp), Mats Berglind (s) och Stina Larsson (c).

# Utskottets överväganden

## Inledning

I betänkandet behandlar utskottet åtta motionsyrkanden från den allmänna motionstiden år 2005. Motionsyrkandena gäller bl.a. felreglerna i jordabalken och vissa arrendefrågor.

Huvuddelen av yrkandena har vid upprepade tillfällen varit föremål för ingående behandling av utskottet, senast våren 2005 i betänkande 2004/05: LU16. Riksdagen har därvid på utskottets förslag avslagit samtliga motionsyrkanden. Utskottet har mot denna bakgrund, i linje med vad som föreslagits av Riksdagskommittén (2000/01:RS1) och konstitutionsutskottet (bet. 2000/01:KU23), ansett sig kunna i betänkandet redovisa och behandla motionerna på ett förenklat sätt.

## Felreglerna i jordabalken

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår tre motionsyrkanden som gäller felreglerna i jordabalken. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden från riksdagen. Jämför reservationerna 1 (fp) och 2 (v).

### *Motionerna*

I motion L281 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m) begärs ett tillkännagivande om behovet av en översyn av lagstiftningen avseende felansvaret vid fastighetsöverlåtelse.

Ett liknande förslag finns i motion L350 av Eva Arvidsson och Carin Lundberg (båda s). Motionärerna begär ett tillkännagivande med innebörd att reglerna i 4 kap. 19 § jordabalken ses över.

Även motion L372 av Jan Ertsborn m.fl. (fp) innehåller förslag om tillkännagivande angående en översyn av jordabalkens felregler (yrkande 1).

### *Utskottets ställningstagande*

I 4 kap. jordabalken finns bestämmelser om säljarens och köparens rättigheter och skyldigheter vid köp av fast egendom. Enligt 19 § första stycket har köparen rätt att göra prisavdrag om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Om det är fråga om ett fel av väsentlig betydelse har köparen rätt att häva köpet. Köparen har dessutom

rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst.

En köpare får inte som fel åberopa en avvikelse som borde ha upptäckts vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

Bristfälligheter i en fastighet som är av sådan karaktär att köparen enligt sakens natur inte haft anledning att räkna med dem och inte heller borde ha upptäckt dem vid en undersökning brukar sammanfattningsvis kallas dolda fel.

Köparens fordran på grund av fel i fastigheten preskriberas enligt 4 kap. 19 b § tio år efter tillträdet, om inte preskriptionsavbrott sker dessförinnan.

Motionsyrkanden med motsvarande inriktning som de nu aktuella har avstyrkts tidigare av utskottet, senast våren 2005 i det av riksdagen godkända betänkandet 2004/05:LU16. Utskottet har som däri redovisats bl.a. ansett att nuvarande regler utgör en rimlig avvägning mellan köparens och säljarens intressen och inte kunnat finna någon översyn av jordabalkens felregler vara påkallad.

Utskottet finner inte skäl för att nu göra en annan bedömning och föreslår således att riksdagen avslår motionerna L281, L350 och L372 yrkande 1.

## Ansvar för byggfel

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsyrkande som gäller näringsidkares ansvar för byggfel. Utskottet hänvisar till nuvarande regler och tidigare ställningstaganden från riksdagen.

### *Motionen*

I motion Bo256 av Marie Wahlgren m.fl. (fp) begärs ett tillkännagivande om en förlängning av byggarens ansvar från nuvarande två år till tio år (yrkande 2).

### *Utskottets ställningstagande*

På förslag från lagutskottet antog riksdagen våren 2004 tvingande bestämmelser i konsumenttjänstlagen (1985:716) för entreprenader som avser uppförande och tillbyggnad av småhus (51–61 §§). Bestämmelserna trädde i kraft den 1 januari 2005. Utgångspunkten är att näringsidkaren alltid svarar för fel som visar sig under de första två åren efter det att småhusentreprenaden godkändes vid slutbesiktning eller, om någon slutbesiktning inte har gjorts, arbetena avslutades. Det är alltså inte nödvändigt att det av

omständigheterna framgår att bristfälligheterna förelåg vid den tidpunkt då arbetena avslutades. I propositionen anmärktes särskilt att bestämmelserna inte syftar till att begränsa näringsidkarens ansvar för fel som framträder efter tvåårsfristens utgång. Näringsidkarens ansvar blir emellertid då att bedöma enligt andra regler som innebär att konsumenten får bevisbördan för att det aktuella förhållandet, dvs. felet, förelåg redan vid slutbesiktningen eller då arbetena annars avslutades (se prop. 2003/04:45, bet. LU25, rskr. 240.). Av 61 § framgår att näringsidkarens felansvar består i upp till tio år.

Utskottet kan inte komma till någon annan slutsats än att motionsönskemålen i allt väsentligt måste anses vara tillgodosedda genom gällande bestämmelser. Utskottet anser därför, i likhet med vid behandlingen av motsvarande yrkande våren 2005 i det av riksdagen godkända betänkandet 2004/05:LU16, att motion Bo256 yrkande 2 bör avslås.

## Arrende

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår en motion med krav på ändringar i lagstiftningen om arrenden. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden från riksdagen.

### *Motionen*

I motion L306 av Ingegerd Saarinen m.fl. (mp) begärs ett tillkännagivande om behovet av en utredning när det gäller arrendereglernas utformning, vari särskilt skall beaktas regelverkets ändamålsenlighet och språkliga utformning, arrendeavgifternas storlek och fastighetsägarens inlösensvillkor.

### *Utskottets ställningstagande*

Motionsyrkanden med motsvarande inriktning har avstyrkts tidigare av utskottet, senast våren 2005 i det av riksdagen godkända betänkandet 2004/05:LU16. Som närmare utvecklats i betänkande 2000/01:LU6 har utskottet inte kunnat finna annat än att nuvarande bestämmelser innebär en rimlig avvägning av de skilda intressen som gör sig gällande i ett arrende-förhållande.

Utskottet finner nu inte anledning att ändra inställning i denna fråga och föreslår därför att riksdagen avslår motion L306.

## Friköp av historiska arrenden

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår två motioner med krav på införande av lagstiftning om friköp av historiska arrenden. Utskottet hänvisar till pågående beredningsarbete. Jämför reservation 3 (v).

### *Motionerna*

I motion L247 av Tasso Stafilidis m.fl. (v) förespråkas att riksdagen skall begära att regeringen lägger fram förslag till lagstiftning om rätt till friköp av historiska arrenden.

Ett liknande förslag finns i motion L346 av Christer Adelsbo (s).

### *Utskottets ställningstagande*

Frågan om införande av en friköpsrätt avseende historiska arrenden har behandlats av utskottet vid ett flertal tillfällen. I det av riksdagen godkända betänkandet 2004/05:LU16 konstaterade utskottet våren 2005 att beredningen av departementspromemorian (Ds 2003:11), Historiska arrenden – en kartläggning, pågick och ville inte föregripa arbetet med något uttalande från riksdagens sida varför det då aktuella motionsförslaget avstyrktes.

Enligt vad utskottet har erfarit pågår beredningen alltjämt, och utskottet vill inte heller nu föregripa kommande överväganden från regeringens sida varför motionerna L247 och L346 avstyrks.

## Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsyrkande vari förordas att det skall införas ett system för pantsättning av byggnader på annans mark. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden från riksdagen. Jämför reservation 4 (fp, v).

### *Motionen*

I motion L372 av Jan Ertsborn m.fl. (fp) begärs ett tillkännagivande om att regeringen bör låta utreda utformningen av ett system för pantsättning av byggnader på annans mark (yrkande 2).

*Utskottets ställningstagande*

Frågan om införande av en möjlighet att inteckna byggnader på annans mark behandlades av utskottet våren 2003 tillsammans med regeringens proposition 2002/03:57 Effektivare pantbrevshantering m.m. I propositionen redovisade regeringen som sin bedömning att det inte borde införas ett system för pantsättning av byggnader på annans mark. Utskottet var i sitt av riksdagen godkända betänkande 2002/03:LU15 av samma uppfattning. Denna ståndpunkt intog utskottet och riksdagen även våren 2005 då spörsmålet ånyo var föremål för behandling med anledning av motionsyrkanden i betänkande 2004/05:LU16. Bland skälen för ställningstagandena har redovisats bl.a. att behovet av en ny creditsäkerhetsform framstod som förhållandevis begränsat och att vinsterna med ett sådant system framstod som osäkra. Det ansågs därför vara tveksamt om ett nytt system, som ansågs böra bygga på ett registreringsförfarande, skulle kunna finansieras av dem som skall nyttja systemet. Därtill kom att ett nytt system ansågs med nödvändighet bli mycket komplicerat och därmed svårt att tillämpa.

Utskottet finner inte skäl för att nu göra en annan bedömning och avstyrker därför motion L372 yrkande 2.



# Reservationer

## 1. Felreglerna i jordabalken, punkt 1 (fp)

av Jan Ertsborn (fp) och Mia Franzén (fp).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:L281, 2005/06:L350 och 2005/06:L372 yrkande 1.

### *Ställningstagande*

Vi anser på de skäl som förts fram i de aktuella motionerna att en översyn av jordabalkens felregler bör göras i syfte att skapa en bättre balans mellan köparens och säljarens förpliktelser i samband med en fastighetsöverlåtelse. Vid en sådan översyn bör prövas om tiden för säljarens ansvar kan kortas ned från nuvarande tio år till exempelvis tre år efter tillträdesdagen. Vidare bör utvärderas det i Danmark använda systemet med en på säljarens uppdrag utförd besiktning jämte en försäkring som innebär att säljaren är fri från ansvar om fel upptäcks.

Regeringen bör ta initiativ till en översyn i enlighet med vad vi nu redovisat. Vad som sålunda anförs i reservationen bör riksdagen, med bifall till motionerna L281, L350 och L372 yrkande 1, som sin mening ge regeringen till känna.

## 2. Felreglerna i jordabalken, punkt 1 (v)

av Tasso Stafilidis (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:L350 och avslår motionerna 2005/06:L281 och 2005/06:L372 yrkande 1.

### *Ställningstagande*

Enligt min mening bör, såsom förespråkas i motion L350, regeringen uppmanas att snarast påbörja en översyn av felreglerna i jordabalken i syfte att skapa en bättre balans mellan köparens och säljarens förpliktelser i samband med en fastighetsöverlåtelse.

Vad som sålunda anförts i reservationen bör riksdagen, med bifall till motion L350 och med avslag på motionerna L281 och L372 yrkande 1, som sin mening ge regeringen till känna.

### **3. Friköp av historiska arrenden, punkt 4 (v)**

av Tasso Stafilidis (v).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförts i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2005/06:L247 och 2005/06:L346.

#### *Ställningstagande*

Såsom förespråkas i motionerna L247 och L346 bör nu införas en lagstadgad rätt för arrendatorer att friköpa historiska arrenden. Enligt min mening är det orättvist att arrendatorerna inte har någon möjlighet att förvärva den trygghet och rättssäkerhet som äganderätten till den arrenderade gården skulle ge. Vidare föreligger det en obalans i avtalsförhållandet mellan jordägare och arrendator. Genom införandet av en friköpsrätt skulle också de sista resterna av feodalsamhället äntligen rensas ut. Redan förra året ansåg jag det vara hög tid för regeringen att lägga fram förslag till lagstiftning om införande av rätt för arrendatorer att friköpa historiska arrenden. Det brådskar nu än mer.

Vad som sålunda anförts i reservationen bör riksdagen, med bifall till motionerna L247 och L346, som sin mening ge regeringen till känna.

### **4. Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark, punkt 5 (fp, v)**

av Jan Ertsborn (fp), Tasso Stafilidis (v) och Mia Franzén (fp).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförts i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2005/06:L372 yrkande 2.

#### *Ställningstagande*

I enlighet med vad som närmare utvecklas i motion L372 yrkande 2 finns det behov av ett system för pantsättning av byggnader på annans mark. Det bör noteras att det många gånger är fråga om mycket värdefulla bygg-

nader. I våra grannländer Danmark, Finland och Norge finns redan system med pantsättning genom olika offentliga register. Enligt vår mening är det nödvändigt att på nytt närmare utreda utformningen av ett system för pantsättning av byggnader på annans mark. Det får ankomma på regeringen att ta initiativ till sådana överväganden och återkomma med erforderliga lagförslag till riksdagen.

Vad som sålunda anförts i reservationen bör riksdagen, med bifall till motion L372 yrkande 2, som sin mening ge regeringen till känna.

BILAGA

## Förteckning över behandlade förslag

### Motioner från allmänna motionstiden hösten 2005

*2005/06:L247 av Tasso Stafilidis m.fl. (v):*

Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till lagstiftning om rätt till friköp av historiska arrenden enligt vad i motionen anför.

*2005/06:L281 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anför om behovet av att göra en översyn av lagstiftningen avseende ansvaret för fel på fastighet vid överlåtelse.

*2005/06:L306 av Ingegerd Saarinen m.fl. (mp):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anför om behovet av en utredning av arrendereglernas utformning, vari särskilt skall beaktas regelverkets ändamålsenlighet och språkliga utformning, arrendeavgifternas storlek och fastighetsägarens inlösensvillkor.

*2005/06:L346 av Christer Adelsbo (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anför om friköp av historiska arrenden.

*2005/06:L350 av Eva Arvidsson och Carin Lundberg (båda s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anför om 4 kap. 19 § jordabalken samt om ansvaret för fel vid köp av fastigheter.

*2005/06:L372 av Jan Ertsborn m.fl. (fp):*

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anför om en översyn av jordabalkens felregler.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anför om att utreda utformningen av ett system för pantsättning av byggnader på annans mark.

*2005/06:Bo256 av Marie Wahlgren m.fl. (fp):*

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anför om en förlängning av byggarens ansvar från nuvarande två år till tio år.