



Fastighetsrättsliga frågor

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet under den allmänna motionstiden år 2007 väckta motionsförslag i fastighetsrättsliga frågor. Förslagen avser bl.a. felreglerna i jordabalken, lagfart och expropriation.

Ett enhälligt utskott föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Utskottets överväganden	4
Inledning	4
Jordabalkens felregler	4
Besiktningsmannens ansvar	5
Lagfart	7
Fastighetsförvärv i glesbygd	8
Förköp	11
Tomträtt	12
Vanvårdade byggnader	14
Samfälligheters speciella rätt till verkställighet	16
Ledningsrätt m.m.	18
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	20
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2007	20

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. **Jordabalkens felregler**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C221 yrkande 1.

2. **Besiktningssmannens ansvar**

Riksdagen avslår motionerna 2007/08:C221 yrkande 3, 2007/08:C225 och 2007/08:C386.

3. **Lagfart**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C235.

4. **Fastighetsförvärv i glesbygd**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C331.

5. **Förköp**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C269.

6. **Tomträtt**

Riksdagen avslår motionerna 2007/08:C354 och 2007/08:C382.

7. **Vanvårdade byggnader**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C397.

8. **Samfälligheters speciella rätt till verkställighet**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C307.

9. **Ledningsrätt m.m.**

Riksdagen avslår motion 2007/08:C239.

Stockholm den 29 januari 2008

På civilutskottets vägnar

Carina Moberg

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Carina Moberg (s), Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Andreas Norlén (m), Lennart Pettersson (c), Christina Oskarsson (s), Jan Ertsborn (fp), Hillevi Larsson (s), Gunnar Sandberg (s), Yvonne Andersson (kd), Anti Avsan (m), Egon Frid (v), Ameer Sachet (s), Lars Tysklind (fp), Jan Lindholm (mp), Katarina Brännström (m) och Hannah Bergstedt (s).

Utskottets överväganden

Inledning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2007 och som gäller fastighetsrättsliga förhållanden. Motionsspörsmålen gäller bl.a. felreglerna i jordabalken, lagfart och expropriation.

Utskottet behandlar under skilda rubriker de olika frågor som aktualiserats i motionerna. Förslagen i motionerna finns i *bilagan*.

Jordabalkens felregler

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en översyn av jordabalkens felregler.

Bakgrund

I 4 kap. jordabalken finns bestämmelser om säljarens och köparens rättigheter och skyldigheter vid köp av fast egendom. Bestämmelserna innebär sammanfattningsvis följande.

Köparen har 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 försumelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst (19 § första stycket).

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 (19 § andra stycket).

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

Säljaren har ett ansvar för oriktiga uppgifter liksom ett ansvar för underlåtenhet att lämna köparen upplysningar om fastigheten.

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

Motionsyrkanden som gällt en översyn av jordabalkens felregler har utskottet avstyrkt tidigare (bet. 2006/07:CU20). Utskottet ansåg då att nuvarande regler utgör en rimlig avvägning mellan köparens och säljarens intressen och fann inte någon översyn av jordabalkens felregler påkallad. Riksdagen följde utskottet.

Motionen

I motion C221 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m) föreslås en översyn av jordabalkens regler om fel i fastighet. Översynen ska syfta till att skapa en bättre balans mellan köparens och säljarens ansvar och skyldigheter och därmed tryggare överlåtelse. I motionen påpekas bl.a. att det är viktigt att både köpare och säljare får bästa möjliga skydd mot ekonomiska överraskningar som kan följa på en fastighetsöverlåtelse (yrkande 1).

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser fortfarande att nuvarande regler utgör en rimlig avvägning mellan köparens och säljarens intressen och finner inte någon översyn av jordabalkens felregler påkallad. Motion C221 yrkande 1 avstyrks.

Besiktningsmannens ansvar

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om en översyn av besiktningsmannens ansvar. Utskottet hänvisar till pågående översyn.

Motionerna

Förslagen i motionerna C225 av Lena Asplund och Bertil Kjellberg (båda m) samt C386 av Ulrika Karlsson i Uppsala (m) går ut på att det ska genomföras en översyn syftande till enhetliga regler för en standardiserad besiktning i samband med fastighetsköp. Det gäller besiktningens innehåll och kvalitet samt besiktningsmannens ansvar ur konsumentperspektiv. Enligt motionerna ska de förordade reglerna bygga på avtalsfrihet som grund samtidigt som de ska klargöra vad konsumenten kan förvänta sig normalt ingå i en besiktning. Avsikten är att de nya reglerna ska kompletteras med etiska regler som branschen själv tar fram. Motionärerna framhåller särskilt att energideklarationer som ska göras enligt lagen (2006:985) om energideklarationer för byggnader bör kunna utgöra en del av en standardiserad besiktning.

I motion C221 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m) lämnas förslag om att Boverket ska ges i uppdrag att i samråd med besiktningsbranschen och mäklarna utforma en lämplig standard för småhusbesiktningar (yrkande 3).

Pågående arbete m.m.

I september 2004 anordnades inom Regeringskansliet en hearing om det civilrättsliga konsumentskyddet på tjänsteområdet. Vid hearingen diskuterades huruvida det finns anledning att bredda tillämpningsområde för konsumenttjänstlagen (1985:716) till att omfatta ytterligare tjänster eller om konsumentskyddet i stället bör stärkas genom sektorsvis lagstiftning.

Som en uppföljning till hearingen gav Konsumentverket i oktober 2004 in en framställning till Justitiedepartementet, vari förespråkas en breddning av konsumenttjänstlagens tillämpningsområde till att omfatta ytterligare typer av tjänster, bl.a. besiktning av hus. I den inom Regeringskansliet upprättade promemorian *Den framtida konsumentpolitiken – ett underlag till en ny konsumentpolitisk strategi 2006* (Ds 2004:51) görs bedömningen att det bör initieras en översyn av det civilrättsliga konsumentskyddet inom tjänstesektorn.

Den tidigare regeringen aviserade i proposition 2005/06:105 *Trygga konsumenter som handlar hållbart – Konsumentpolitikens mål och inriktning* en översyn av det civilrättsliga konsumentskyddet inom tjänstesektorn. Syftet med översynen angavs vara att finna lösningar för att stärka det civilrättsliga konsumentskyddet på området.

Utskottet har tidigare behandlat motionsförslag om besiktningsmannens roll och den tjänst som besiktningsmannen tillhandahåller. Utskottet hade erfarit att frågan om en översyn bereddes inom Regeringskansliet. Enligt utskottets mening innebär den aviserade översynen att de frågor som aktualiserats i motionerna skulle komma att övervägas. Utskottet avstyrkte därför motionerna (bet. 2006/07:CU20).

En översyn av konsumenttjänstlagen har nu påbörjats. Den ska vara avslutad den 1 december 2008. Vid översynen ska genom en analys av frågan om det civilrättsliga konsumentskyddet bör stärkas, och i så fall hur detta kan ske, behovet av en eventuell utvidgning av konsumenttjänstlagens tillämpningsområde klarläggas. Det ska eftersträvas ett så brett tillämpningsområde som möjligt, samtidigt som behovet av en enkel och sammanhållen reglering ska tillgodoseas (pm i ärende Ju2007/8818/L2).

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening innebär den pågående översynen att de frågor som huvudsakligen aktualiseras i motionerna kommer att övervägas. Utskottet avstyrker motionerna C221 yrkande 3, C225 och C386.

Lagfart

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om åtgärder för att förhindra att lagfart beviljas på grundval av en förfalskad fångeshandling. Utskottet hänvisar till pågående översyn.

Bakgrund

Under åren har olika fall fått uppmärksamhet där lagfart beviljats på grundval av förfalskade fångeshandlingar.

Den förra regeringen övervägde för några år sedan om det skulle införas regler om att underrättelse om ingiven lagfartsansökan eller om att lagfart har beviljats ska sändas till den lagfarne ägaren eller den tidigare lagfarne ägaren (prop. 2000/01:61). Det ansågs emellertid att det inte borde införas sådana rutiner, eftersom det skulle medföra betydande kostnader för inskrivningsmyndigheterna och inte helt förhindra att förfalskade handlingar läggs till grund för lagfartsbeslut. De årliga kostnaderna för att sända underrättelser beräknades ligga nära det belopp som staten under åren 1972–2000 sammanlagt hade betalat ut i ersättning med anledning av förfalskade fångeshandlingar.

Övervägandena omfattade också frågan om att införa ett notariatförfarande. I detta förfarande skulle både överlåtaren och förvärvaren vara skyldiga att infinna sig inför notarie eller inskrivningsmyndigheten. Det ansågs att inte heller ett sådant förfarande borde införas, eftersom det skulle bli mycket dyrt och krångligt och dessutom inte vara helt säkert.

I stället föreslogs i propositionen bestämmelser om att den rätte ägaren har rätt till ersättning av staten för sina kostnader för att få den oriktiga lagfarten och senare beviljade lagfarter undanröjda. Riksdagen antog regeringens lagförslag (bet. 2000/01:LU18, rskr. 90).

Justitieminister Beatrice Ask har lämnat svar daterat den 27 april 2007 på ledamotsfråga (fråga 2006/07:1059) om vilka åtgärder hon avser att vidta för att motverka risken för att lagfart beviljas på grund av en förfalskad fångeshandling. Hon framhöll därvid att det är mycket ovanligt att lagfart beviljas på grund av en förfalskad fångeshandling och betonade att i de fall där lagfart beviljas någon med stöd av en förfalskad fångeshandling så förlorar den rätte ägaren inte äganderätten till fastigheten. Den rätte ägaren har också rätt till skälig ersättning av staten för sina kostnader för att få den oriktiga lagfarten och senare beviljade lagfarter undanröjda. Dessutom ersätter staten förlust som en senare förvärvare av fastigheten i god tro kan lida till följd av att hans eller hennes förvärv är ogiltigt. Hon konstaterade att en lagfaren ägare rättsligt sett har ett gott skydd vid falsarier.

Ministern redovisade de överväganden som gjorts i ovannämnda proposition samt tillade att såvitt känt har det under 2000-talet beviljats lagfart på grund av förfalskad fångeshandling endast i några få fall. Även om

inskrivningsmyndigheten skulle sända underrättelse om lagfart till en tidigare ägare, elimineras inte risken för att förfalskade fångeshandlingar läggs till grund för lagfartsbeslut som inte kommer till den rätte ägarens kännedom. Till detta kommer kostnaderna för enskilda och för samhället som ett underrättelse- eller notariatförfarande medför. Ministern ansåg därför att det för närvarande inte fanns skäl att föreslå lagändringar för att motverka risken för att lagfart beviljas på grund av förfalskade fångeshandlingar. Hon förklarade emellertid att hon kommer att följa utvecklingen på området noggrant och att hon är beredd att vidta åtgärder om sådana skulle visa sig vara nödvändiga.

Regeringen har nyligen gett Lantmäteriverket i uppdrag att se över inskrivningsmyndighetens rutiner vid handläggning av lagfartsärenden. Lantmäteriverket ska undersöka bl.a. fall där förfalskade fångeshandlingar har lett till, eller riskerat leda till, att lagfart beviljats. Ett syfte med undersökningen är att se om det går att hitta fastigheter som kan ligga i riskzonen för den aktuella brottsligheten. Utifrån undersökningen ska Lantmäteriverket överväga om det går att skapa rutiner för att beakta eventuella riskfaktorer. Lantmäteriverket ska vidare överväga om granskningen av en lagfartsansökan i vissa fall bör skärpas när ingivaren inte är en bank, mäklare eller liknande utan t.ex. en privatperson. Lantmäteriverket ska också undersöka om det bör ställas ytterligare krav på ansökningens utformning. Uppdraget ska redovisas senast den 1 november 2008 (regeringsbeslut den 19 december 2007 i ärendena Ju2007/10895/L1 och Ju2007/3171/L1).

Motionen

I motion C235 av Jan Ericson (m) föreslås en granskning av problemen med lagfarter som beviljas på grundval av förfalskade fångeshandlingar och prov av ett system där det genom inskrivningsmyndighetens försorg sker en avisering av ägarbyten.

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser att riksdagen inte bör föregripa resultatet av den översyn som Lantmäteriverket nu gör. Motion C235 avstyrks.

Fastighetsförvärv i glesbygd

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag som avser säkerställandet av ett åretruntboende vid överlåtelser av fastigheter i glesbygd.

Bakgrund

Jordförvärvslagens bestämmelser som avser förvärv av lantbruksegendom gäller bl.a. förvärv i glesbygdsområde. Den nuvarande jordförvärvslagen (1979:230) byggde till en början till stor del på den s.k. rationaliseringsaspekten. Lagstiftningen avsåg att främja ett aktivt och funktionellt brukande av jordbruks- och skogsmark genom storleksrationalisering och arronderingsförbättringar. Syftet med lagstiftningen var att bygga upp och vidmakthålla rationella familjeföretag som kunde ge heltidssysselsättning åt ägaren och dennes familj. De ändringar i jordförvärvslagen som antogs 1991 innebar en omfattande avreglering. Rationaliseringsaspekten tonades ned väsentligt för att kvarstå främst i ägosplittrade områden. Lagen förstärktes i stället som ett självständigt regionalpolitiskt instrument, varigenom bosättning och sysselsättning i glesbygd ska underlättas.

Jordförvärvslagen har relativt nyligen reformerats med ikraftträdande den 1 juli 2005 (prop. 2004/05:53, bet. BoU7). Bestämmelserna om tillstånd vid förvärv i glesbygd har skärpts genom att vissa tidigare tillståndsfria förvärv blivit tillståndspliktiga. Avsikten är främst att motverka exploaterande förvärv. Lagen innebär nu att den tid en person måste ha varit bosatt i glesbygd inom den kommun där fastigheten är belägen för att kunna göra tillståndsfria förvärv förlängts från sex månader till ett år (5 §). En möjlighet att undgå tillståndsplikt genom att göra bosättningsåtagande på fastigheten har tagits bort. I stället gäller att den som kan göra sannolikt att han eller hon varaktigt kommer att bosätta sig på fastigheten eller att förvärvet varaktigt kommer att främja sysselsättningen på orten inte ska vägras tillstånd (7 §).

Enligt förköpslagen (1967:868) finns en kommunal förköpsrätt vid försäljning som omfattar fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder (1 § första stycket 5). Förköpsrätt föreligger inom de kommuner som anges i en bilaga till lagen. Regeringen meddelar närmare föreskrifter om inom vilka områden av kommunerna som förköpsrätten föreligger. Frågan om tillstånd till förköp prövas av regeringen. Regeringen ska vägra tillstånd till förköp om förvärvaren *gör sannolikt* att egendomen kommer att användas som permanentbostad (9 § första stycket 3).

För denna typ av förköp gäller inte det allmänna undantaget i lagen om att förköpsrätt inte får utövas när det är fråga om en försäljning som endast avser fastighet som har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer (3 §).

Regeringen har uppdragit åt Boverket att genomföra en utvärdering av förköpslagen och dess tillämpning samt överväga om det föreligger något behov av en förköpslagstiftning eller om förköpslagen bör upphävas. Om Boverket inte finner att förköpslagstiftningen bör upphävas ska verket

lämna de förslag till förändring av lagstiftningen som verket med utgångspunkt i utvärderingen finner motiverad. Uppdraget ska redovisas senast den 31 maj 2008 (regeringsbeslut den 20 juni 2007 i ärende M2007/3011/H).

En ordning som innebär att en kommun i en plan kan förbjuda att en bostad används för fritidsändamål har övervägts men förkastats av den förra regeringen (prop. 1998/99:126). Regeringen ansåg att det skulle vara en omständlig och kostsam process, inte minst avseende beståndet.

Den förra regeringen förkastade också i detta sammanhang andra ofta diskuterade åtgärder syftande till att stödja permanentboende. Det gällde bl.a. tillståndsprövning där kriteriet för tillstånd utgör den enskilde förvärvarens behov av fastigheten eller det allmänna intresset av att viss bosättning sker på fastigheten liksom priskontroll. Riksdagen har vid flera tillfällen avslagit motionsförslag som gällt regleringar av permanent- och fritidsboende (se t.ex. bet. 1999/2000:LU1 och 2003/04:BoU5).

PBL-kommittén har uttalat bl.a. att omvandlingen av permanentbostäder till fritidshus och vice versa är en process som styrs av konjunkturen, befolkningsutvecklingen, bostadsmarknadens utveckling m.m. Att hitta lämpliga åtgärder för att motverka utvecklingen är en komplex uppgift som inte kan lösas inom ramen för plan- och bygglagen utan kräver en egen utredning (SOU 2005:77). Bostadsutskottet har – liksom kommittén – konstaterat att frågan är komplex och knappast kan lösas enbart inom ramen för PBL. Det innebär enligt utskottet att kompletterande eller alternativa åtgärder måste övervägas, men utskottet var dock inte berett att förorda utredningsinsatser med denna inriktning (bet. 2005/06:BoU5).

PBL-kommitténs betänkande bereds inom Regeringskansliet.

Fram till år 2000 fick vissa utländska förvärv av småhus och lantbruk inte äga rum utan tillstånd (lagen [1992:1368] om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom). Lagens syfte var främst att motverka prisstegring på fastigheter inom områden där efterfrågan på fritidsfastigheter var stor. Ett särskilt undantag i Sveriges anslutningsfördrag till EU som möjliggjorde att lagen tillämpades gentemot medborgare i annat EU-land eller land inom EES upphörde vid utgången av år 1999.

Motionen

Förslaget i motion C331 av Berit Högman m.fl. (s) gäller en översyn i fråga om det samhällsintresse som gäller att säkerställa ett åretruntboende vid överlåtelse av fastigheter i glesbygd. Särskilt nämns frågan om det ska ställas krav på åretruntboende vid förvärv av fastigheter på landsbygd och i glesare bebyggda områden.

Utskottets ställningstagande

Den i motionen uppmärksammade grundläggande problemställningen rörande möjligheter till åretruntboende i glesbygd har som framgått fått en hel del uppmärksamhet i det mer snäva perspektiv som gäller regleringar av förvärv och användning av bostäder – senast av PBL-kommittén vars förslag och bedömningar nu bereds inom Regeringskansliet. Även den utvärdering och översyn som Boverket nu genomför av förköpslagen kommer att belysa frågan.

Utskottet vill i detta sammanhang vidga perspektivet på problemställningen till att mer allmänt gälla möjligheterna till permanentboende och utkomstmöjligheter i glesbygd. Utskottet har tidigare under riksmötet behandlat sådana frågor, exempelvis kreditgarantier för byggande i glesbygd (se bet. 2007/08:CU1). Väl så stor betydelse i detta vidgade perspektiv har åtgärder som behandlas inom andra politikområden, t.ex. regional- och näringspolitiken, vilka områden dock faller utanför ramen för utskottets beredning.

Enligt utskottet finns mot den angivna bakgrunden inte anledning för riksdagen att gå motionärerna till mötes. Motion C331 avstyrks.

Förköp

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag som gäller en översyn av kommunens möjligheter att kunna utöva förköpsrätt. Utskottet hänvisar till pågående utvärdering och översyn.

Bakgrund

Enligt förköpslagen (1967:868) har en kommun förköpsrätt vid försäljning som omfattar fast egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning och fast egendom som behöver rustas upp eller som behöver byggas om för att tillgodose bostadsförsörjningen eller något ändamål som anknyter till den. Vidare föreligger förköpsrätt till fast egendom som behövs för att tillgodose ett väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv och fast egendom med byggnad som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt. Dessutom finns en sådan rätt beträffande fast egendom som är bebyggd med hus som behöver användas som bostad för permanent bruk och som är belägen inom ett område där det råder en avsevärd efterfrågan på fritidsbostäder (1 §).

Vissa undantag stadgas, bl.a. för en del släktförvärv och vid försäljningar av mindre fastigheter (3 §).

Regeringen har, som framgått av föregående avsnitt, uppdragit åt Boverket att genomföra en utvärdering av förköpslagen och dess tillämpning samt överväga om det föreligger något behov av en förköpslagstiftning eller om förköpslagen bör upphävas. Om Boverket inte finner att förköpslagstiftningen bör upphävas ska verket lämna de förslag till förändring av lagstiftningen som verket med utgångspunkt i utvärderingen finner motiverad. Uppdraget ska redovisas senast den 31 maj 2008 (regeringsbeslut den 20 juni 2007 i ärende M2007/3011/H).

Motionen

I motion C269 av Margareta Persson (s) föreslås att det görs en översyn av förköpslagen som syftar till att kommunen ska kunna utöva förköpsrätt i de fall fastigheter överläts genom försäljning av aktierna i ett fastighetsägende bolag. Förslaget lämnas med hänvisning till att alltfler företag väljer att lägga fastigheter som är aktuella för försäljning i ett dotterbolag.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening bör riksdagen inte föregripa resultatet av Boverkets utvärdering och översyn av förköpslagen. Motion C269 avstyrks med hänvisning till detta.

Tomträtt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som gäller avgäld och vissa andra frågor om tomträtt. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Bakgrund

Tomträttsinstitutet infördes i Sverige i början av 1900-talet. Tomträtt regleras i 13 kap. jordabalken (JB).

Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som eljest är i allmän ägo. Om regeringen för särskilt fall medger det, får tomträtt upplåtas också i fastigheter som tillhör stiftelser (2 §).

I tomträttsavtalet, 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 utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Dessa avgäldsperioder 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 (11 § andra stycket). Domstolen ska då fastställa avgälden på grundval av markvärdet vid tidpunkten för omprövningen. 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 uttalats att avgälden ska motsvara skälig ränta på det uppskattade markvärdet.

Under en löpande avgäldsperiod får tomträttshavaren begära jämkning av avgälden, om tomträttsvärdet har minskat avsevärt, t.ex. till följd av ändrade byggbestämmelser (12 § andra stycket).

En tomträtt kan bringas att upphöra endast vid utgången av vissa upplåtelseperioder och bara efter uppsägning från fastighetsägarens sida (13 och 14 §§). Den första upplåtelseperioden ska vara minst sextio år och varje påföljande period fyrtio år. Om upplåtelsen avser väsentligen annat ändamål än bostadsbebyggelse, kan kortare perioder avtalas. Perioderna ska dock alltid vara minst tjugo år. Uppsägning av tomträtten för upphörande får endast ske, om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare. Upphör tomträtten på grund av sådan uppsägning, har fastighetsägaren lösenskyldighet för värdet av byggnad och annan egendom som hör till tomträtten. Lösenskyldigheten kan inte genom avtal inskränkas, om tomträtten avser bostadsbebyggelse (17 §).

Mål om omprövning eller jämkning av avgäld, klander av uppsägning eller bestämmande av lösesumma prövas av fastighetsdomstol (23 §).

Tomträttsbestämmelserna i 13 kap. JB kompletteras i 21 kap. JB av bestämmelser om inskrivning av tomträtt, i 22 kap. JB om inteckning i tomträtt och i 23 kap. JB om inskrivning i tomträtt av nyttjanderätt och servitut.

Även om tomträtten till sin natur är lös egendom likställs den i många sammanhang med fast egendom. Det gäller bl.a. i utskökningsbalken och konkurslagen (1987:672). Även i skattehänseende jämställs tomträtt i huvudsak med fast egendom. Om tomträtten avyttras ska vinsten beskattas eller förlusten dras av enligt samma regler som gäller för äganderätt. Tomträttsavgälden är avdragsgill enligt de regler som gäller för ränta och tomträtts-havaren betalar fastighetsskatt på samma sätt som om han eller hon ägde marken. Motsvarande gäller även i fråga om den kommunala fastighetsavgiften som från 2009 års taxering ersätter den statliga fastighetsskatten på bostäder (prop. 2007/08:27, bet. SkU10).

Förslag om ändrade avgäldsregler har lagts fram av dels Tomträttskommittén i sitt betänkande *Tomträtt* (SOU 1980:49), dels av 1988 års tomträttsutredning i sitt betänkande *Tomträttsavgäld* (SOU 1990:23).

1988 års tomträttsutredning konstaterade att det nuvarande systemet har kommit att innebära kraftiga och språngvisa avgäldsökningar med åtföljande olägenheter för tomträttshavarna. Det förhållandet att bestämmelserna är så allmänt hållna och att domstolarnas beslut är svårförutsebara har lett till ett stort antal långdragna domstolsprocesser med omfattande utredningar och till stora kostnader, både för parterna och för samhället. Dessa problem är i huvudsak en följd av principerna för nuvarande ordning, dvs. långa avgäldsperioder med oförändrad avgäld och därefter avgäldsreglering genom prövning av omständigheterna i varje särskilt fall.

Den förra regeringen har vid två tillfällen, år 1997 och 1998, till Lagrådet remitterat förslag om ändrade avgäldsregler. Lagrådsremisserna har inte lett fram till någon proposition.

Frågan om ändrade avgäldsregler bereds nu inom Regeringskansliet.

Motionerna

I motion C354 av Hans Wallmark (m) lämnas förslag om en översyn av lagstiftningen som gäller tomträtt med syfte att klargöra tomträttsinnehavarens rättsliga läge och status samt för att uppnå balans och rättssäkerhet för tomträttshavaren i förhållande till fastighetsägaren. Motionären tar upp frågor om bl.a. avgäldsbestämning, tillgodogörandet av värdestegring och friköp.

Förslaget i motion C382 av Annelie Enochson (kd) avser också en översyn. Denna ska syfta till att förenkla lagstiftningen och motionären pekar på flera olika frågor som gäller avgälden.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening bör riksdagen inte nu ta ställning till de regler som gäller i fråga om tomträttsavgäld utan i stället avvakta den beredning som pågår i Regeringskansliet. Riksdagen bör även avvakta med sina ställningstaganden till regelsystemets utformning i övrigt till dess att de för tomträttsinstitutet centrala frågorna om avgälden beretts färdiga. Motionerna C354 och C382 avstyrks därför.

Vanvårdade byggnader

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag som gäller ingripande mot vanvård av hus.

Bakgrund

Plan- och bygglagen (1987:10) ställer krav på att byggnaders yttre ska hållas i vårdat skick. Underhållet ska anpassas till byggnadens värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt samt till omgivningens karaktär (3 kap. 13 §).

Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas (3 kap. 12 §). Sådana byggnader ska underhållas så att deras särart bevaras (3 kap. 13 §).

Om någon underlåter att utföra arbete eller vidta någon annan åtgärd som åligger honom enligt plan- och bygglagen eller enligt någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga honom att inom en viss tid vidta åtgärden (10 kap. 15 §).

Om en byggnad eller annan anläggning är förfallen eller om den är skadad till väsentlig del och inte sätts i stånd inom skälig tid, får byggnadsnämnden förelägga ägaren att inom en viss tid riva byggnaden eller anläggningen (10 kap. 16 § första stycket).

Föreläggande enligt 10 kap. 15 § eller 16 § första stycket får förenas med vite eller med föreskrift att åtgärden, om föreläggandet inte följs, kan komma att utföras genom byggnadsnämndens försorg på den försumliges bekostnad. Följs inte ett föreläggande som innebär att åtgärden kan utföras genom byggnadsnämndens försorg, ska nämnden, om det inte finns skäl till annat, besluta att åtgärden ska utföras och hur det ska ske. Nämnden ska se till att oskäligen kostnader inte uppstår (10 kap. 18 §).

Finner byggnadsnämnden att det föreligger brister i fråga om underhållet av en byggnad eller annan anläggning, får nämnden uppdra åt en sakkunnig person att på ägarens bekostnad utreda behovet av underhållsåtgärder (10 kap. 20 §).

PBL-kommitténs förslag (SOU 2005:77) omfattar inte några reella förändringar vad gäller de krav som ska kunna ställas på underhåll. Enligt kommitténs förslag ges kommunerna bättre förutsättningar att verka för kulturmiljöhänsyn.

Möjligheterna till expropriation regleras i expropriationslagen (1972:719). Expropriation får ske för att försätta eller hålla en fastighet i tillfredsställande skick, när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma (2 kap. 7 §). Expropriation får också ske för att bevara historiskt eller kulturhistoriskt märklig bebyggelse (2 kap. 8 §).

I sammanhanget ska också nämnas att bostadsförvaltningslagen (1977:792) medger ingripande mot en fastighetsägare som missköter sina hyresfastigheter. Enligt bostadsförvaltningslagen får hyresnämnden besluta att en fastighet ska ställas under särskild förvaltning (förvaltningsåläggande eller tvångsförvaltning) om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller inte vidtar angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller om det på annat sätt framgår att han inte för-

valtar fastigheten på ett för de boende godtagbart sätt (2 §). Ansökan om särskild förvaltning får göras av bl.a. kommunen (29 §). Är fastighet ställd under tvångsförvaltning men är förhållandena sådana att en tillfredsställande förvaltning inte kan uppnås, får kommunen lösa fastigheten (28 §). En utredare har fått i uppdrag att se över lagen (dir. 2007:87 och 2008:4). Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2008.

Motionen

I motion C397 av Jörgen Hellman m.fl. (s) lämnas förslag om att en kommun mer effektivt ska kunna ställa krav på upprustning av vanvårdade hus. Motionen syftar till att allmänintresset av upprustning ska ges ökad tyngd och att handläggningstiderna ska förkortas. Förslaget lämnas med hänvisning till att det på många centrala platser finns direkt ovårdade hus vilka inte bara ger ett dåligt intryck utan också har andra negativa effekter för omgivningen.

Utskottets ställningstagande

I motionen berörs en del av den problematik som gäller vanvårdade byggnader och andra anläggningar. Utskottet anser inte att det finns tillräckliga skäl att nu förorda utredningsinsatser med den inriktning som föreslås i motionen. Utskottet avstyrker således motion C397 men vill samtidigt inte utesluta att det kan finnas anledning till mer övergripande överväganden i lämpligt sammanhang vad gäller åtgärder i fråga om vanvårdade byggnader och andra anläggningar. Utskottet förutsätter också att regeringen följer frågan och vid behov återkommer till riksdagen.

Samfälligheters speciella rätt till verkställighet

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att samfälligheters speciella rätt till verkställighet av uttaxerade medlemsbidrag ska avskaffas. Utskottet hänvisar till pågående beredning.

Bakgrund

En anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som för dessa uppfyller ändamål av stadigvarande betydelse kan enligt anläggningslagen (1973:1149) inrättas som en gemensamhetsanläggning. Det kan gälla t.ex. en väg.

En gemensamhetsanläggning förvaltas enligt bestämmelserna i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Det finns också andra typer av samfälligheter som förvaltas enligt denna lag. Det finns två förvaltningsformer dels delägarförvaltning, dels föreningsförvaltning.

Delägarförvaltning förutsätter som princip att delägarna deltar i besluten och är ense. Vid föreningsförvaltning bildas en samfällighetsförening som är en juridisk person (föreningen kan själv ingå förpliktelser och förvärva rättigheter gentemot andra personer). Delägarna är medlemmar i föreningen. Med äganderätten till en fastighet som har del i anläggningen följer medlemskapet i föreningen. De grundläggande besluten i föreningen fattas vid en föreningsstämma. Stämman är föreningens beslutande organ.

Uttaxering sker genom att styrelsen upprättar och på föreningsstämma framlägger en debiteringslängd. Debiteringslängden, som ska grunda sig på en utgifts- och inkomststat som godkänts av stämman, ska innehålla uppgifter om det belopp som ska uttaxeras, vad varje medlem ska betala och när betalning ska erläggas. En medlem som anser att uttaxeringen inte stämmer överens med lagen, stadgarna eller stämmobeslut kan väcka talan mot föreningen om rättelse. Talan ska väckas inom fyra veckor från den dag då debiteringslängden lades fram på stämman (46 § första stycket lagen om förvaltning av samfälligheter). Debiterat och till betalning förfallett belopp är direkt utmättningsbart på samma sätt som om betalningsskyldigheten ålagts genom dom som vunnit laga kraft. Det framgår av 46 § andra stycket lagen om förvaltning av samfälligheter jämförd med 3 kap. 1 § första stycket 7 utsökningsbalken där som exekutionstitel anges handling som enligt särskild föreskrift får läggas till grund för verkställighet.

Verkställighet omedelbart på grund av debiteringslängden får äga rum endast för de uttaxerade medlemsbidragen och inte för dröjsmålsränta och indrivningskostnader (NJA 1987 s. 46).

Inom Justitiedepartementet förbereds nu en översyn av utsökningsbalken.

Motionen

I motion C307 av Jan Ertsborn (fp) föreslås att samfälligheters rätt till verkställighet enligt utsökningsbalken för belopp som uttaxerats i debiteringslängd ska upphävas.

I motionen anføres bl.a. att förfarandet är arbetsbetungande för Kronofogdemyndigheten och komplicerat att använda för de personer som utgör styrelser i samfälligheterna. Motionären uppmärksammar särskilt det förhållandet att en sedvanlig exekutionstitel erfordras i fråga om ränta och ersättning för indrivningskostnader avseende uttaxerat belopp.

Utskottets ställningstagande

En översyn av utsökningsbalken förbereds nu inom Regeringskansliet. Utskottet anser att riksdagen inte bör föregripa denna översyn genom ett sakligt ställningstagande till den i motionen väckta frågan. Motion C307 avstyrks.

Ledningsrätt m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om en översyn av ledningsrättslagen m.m. Utskottet hänvisar till pågående utredning.

Motionen

I motion C239 av Lars-Ivar Ericson (c) lämnas förslag om en översyn av ledningsrättslagen med flera lagar som reglerar dragnings och skötsel av elledningar på skogsmark. De stora stormarna som drabbat Sverige har aktualiserat förslaget. Ny teknik och miljöskäl anförs i motionen göra det angeläget med en översyn. Översynen bör enligt förslaget bl.a. gälla bestämmelser som kan vara till hinder för den enskilde skogsbrukaren såsom gällande intrång med elledningar och huggning av skog utanför ledningsgator.

Pågående utredning m.m.

Enligt ledningsrättslagen (1973:1144) kan den som för ledning eller annan anordning vill utnyttja utrymme inom fastighet få rätt till detta mot ersättning. Lagen innehåller en hänvisning till de ersättningsregler som finns i expropriationslagen.

En särskild utredare har fått i uppdrag att se över expropriationslagens ersättningsbestämmelser. I utredarens uppdrag ingår att undersöka hur bestämmelserna tillämpas i praktiken och att bedöma om de leder till rimliga resultat och är lämpligt utformade. I enlighet med direktiven (dir. 2005:147) har utredaren först i ett delbetänkande, *Hur tillämpas expropriationslagens ersättningsbestämmelser?* (SOU 2007:29), redovisat sin undersökning av hur bestämmelserna tillämpas. Regeringen har därefter beslutat om tilläggsdirektiv för att precisera uppdraget (2007:89).

Utredningen om expropriationsersättning har i det nämnda delbetänkandet redovisat att yttre händelser, såsom under de senare åren intensiva stormovädren, har fått betydelse för omfattningen och utvecklingen av sådana ianspråktaganden av mark där en tillämpning av expropriationslagens ersättningsregler aktualiseras. Det har sålunda framkommit att stormar ställt stora krav på ianspråktagande av mark för trädsäkring av elledningar och järnvägssträckor vilket i sin tur fått återverkningar i fråga om antalet förrättningar enligt ledningsrättslagen och fastighetsbildningslagen. Det uppmärksammas också att trädsäkring sker av ett stort antal regionledningar.

Utredningen om expropriationsersättning har till regeringen också framfört synpunkter på vilka problemområden som finns men som inte omfattas av utredningsdirektiven. Bland annat nämns att från fastighetsägarnas sida framhållits att det upplevs som ett stort problem att innehavare av

rättigheter (bl.a. ledningsrätt) vidtar underhåll m.m. utan att fastighetsägaren kontaktas i förväg. Fastighetsägaren upptäcker i efterhand att någon varit och t.ex. röjt mer skog än vad som omfattas av markupplåtelsen.

Det har också framförts att fastighetsägarna tvingas till merarbete för att bevaka sin rätt och saknar möjlighet att få ersättning för det merarbete som bevakningen innebär.

Regeringen har i de nämnda tilläggsdirektiven bestämt inriktningen på utredningens fortsatta arbete. Utredaren ska analysera hur de ersättningar som fastställs vid olika slag av ianspråktaganden förhåller sig till marknadsvärdet på egendomen. Utredaren ska vidare analysera orsakerna till vissa slag av skillnader i ersättningsnivåer som har redovisats i utredarens delbetänkande. På grundval av analysen ska utredaren ta ställning till om det finns anledning att ändra ersättningsreglerna. Utredningsuppdraget omfattar också särskilt frågor om influensregeln, toleransavdrag, presumtionsregeln, vinstfördelning, ersättning för det individuella värde som en fastighet har för sin ägare samt bevisbörd och förrättningskostnader. Uppdraget ska slutredovisas senast den 30 april 2008.

Här ska också nämnas att 2002 års ledningsrättsutredning i sitt slutbetänkande *Ledningsrätt* (SOU 2004:7) har behandlat frågor om ledningsrätts huvudsakliga innehåll, ledningsrättsregister, samverkan mellan olika innehavare av parallella ledningar och ersättningsfrågor kopplade till utredningens förslag om utvidgningar av ledningsrättslagens tillämpningsområde. Betänkandet bereds inom Justitiedepartementet.

Utskottets ställningstagande

Enligt utskottets mening bör riksdagen avvakta resultatet av den pågående utredningen om expropriationsersättning innan ett ställningstagande görs till en översyn med den inriktning som föreslås i motionen. Motion C239 avstyrks.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2007

2007/08:C221 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att göra en översyn av lagstiftningen avseende ansvaret för fel på fastighet vid överlåtelse.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ett uppdrag till Boverket att utforma en lämplig standard för småhusbesiktningar.

2007/08:C225 av Lena Asplund och Bertil Kjellberg (båda m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att se över besiktningsmannens roll och den tjänst som besiktningsmannen tillhandahåller vid överlåtelse av fastighet.

2007/08:C235 av Jan Ericson (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att problemet med falska lagfarter bör granskas närmare och att man bör pröva möjligheten att införa ett system med avisering vid ägarbyten.

2007/08:C239 av Lars-Ivar Ericson (c):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om översyn av lagar som reglerar elledningar.

2007/08:C269 av Margareta Persson (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av förköpslagen.

2007/08:C307 av Jan Ertsborn (fp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om upphävande av samfälligheters speciella rätt till verkställighet enligt utsökningsbalken för belopp som uttaxerats i debiteringslängd.

2007/08:C331 av Berit Högman m.fl. (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av samhällsintresset vid försäljning av fastigheter i glesbygd.

2007/08:C354 av Hans Wallmark (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av reglerna för att klargöra tomträttsinnehavares rättsliga läge och status.

2007/08:C382 av Annelie Enochson (kd):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn och förenkling av lagen om tomträttsavgäld (13 kap. jordabalken).

2007/08:C386 av Ulrika Karlsson i Uppsala (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att se över den tjänst som besiktningsmannen tillhandahåller vid överlåtelse av fastighet.

2007/08:C397 av Jörgen Hellman m.fl. (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om handläggningen av ärenden som rör krav på upprustning av ovårdade hus.