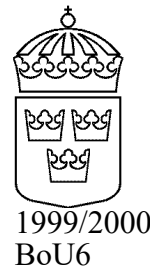


Bostadsutskottets betänkande

1999/2000:BoU6

Vissa fastighetsrättsliga frågor



Sammanfattning

I detta betänkande behandlar bostadsutskottet under den allmänna motionstiden 1999 väckta motioner gällande bl.a. fastighetsförvärv, expropriation, kommunala förköp och tomträtt. Också en motion avseende tomträtt som väckts under den allmänna motionstiden år 1998 tas upp till behandling.

Utskottet avstyrker samtliga motionsyrkanden.

Till betänkandet har fogats sju reservationer och fyra särskilda yttranden.

Motionerna

1998/99:Bo209 av Knut Billing m.fl. (m) vari yrkas

14. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om tomträten.

1999/2000:Bo221 av Barbro Hietala Nordlund m.fl. (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om förutsättningarna för fortsatt omarrondering i Dalarna.

1999/2000:Bo401 av Kenneth Johansson (c) vari yrkas

3. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om jordförvärvslagen.

1999/2000:Bo402 av Eskil Erlandsson (c) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till skydd för ortnamn i lagstiftning rörande fastighetsbildning och fastighetsreglering.

1999/2000:Bo403 av Inger Strömbom (kd) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär en översyn av 5 § jordförvärvslagen om juridiska personers förvärvsprövning i syfte att förbättra förutsättningarna för en striktare tillämpning av lagen.

1999/2000:Bo404 av Carl-Erik Skårman (m) vari yrkas att riksdagen beslutar att tomträter inte längre skall kunna nyupplåtas.

1999/2000:Bo405 av Erik Arthur Egervärn (c) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av att det i fastighetsbildningslagen införs ett krav på hänsynstagande till kulturarvet enligt kulturminneslagen.

1999/2000:Bo408 av Henrik S Järrel (m) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av en översyn av jordförvärvslagen.

1999/2000:Bo410 av Lars Wegendal (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att inom ramen för EU-samarbetet verka för förändrade regler inom området.

1999/2000:Bo413 av Kerstin Kristiansson m.fl. (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av lagstiftningen i syfte att undvika problem av det slag som beskrivits i motionen.

1999/2000:Bo414 av Rosita Runegrund och Åke Carnerö (kd) vari yrkas att riksdagen hos regeringen begär förslag till sådan ändring av lagstiftningen att kommunerna i sin revidering av befintliga planer och vid ny detaljplanering ges möjlighet att avgränsa områden för åretruntboende och där införa boendeplikt.

1999/2000:Bo416 av Sofia Jonsson (c) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en översyn av jordförvärvslagen.

1999/2000:Bo418 av Agneta Brendt (s) vari yrkas att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om att det i fastighetsbildningslagen införs ett krav på hänsyn till kulturarvet enligt kulturminneslagen.

1999/2000:Bo419 av Knut Billing m.fl. (m) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om expropriation,

2. att riksdagen beslutar avskaffa presumptionsregeln vid expropriation i enlighet med vad som anförts i motionen,

4. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om tomträppen,

5. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om tredimensionell fastighetsindelning,

9. att riksdagen beslutar avskaffa den kommunala förköpsrätten i enlighet med vad som anförts i motionen.

1999/2000:MJ222 av Lennart Daléus m.fl. (c) vari yrkas

20. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om en utredning av jordförvärvslagen.

1999/2000:N279 av Ulf Björklund m.fl. (kd) vari yrkas

1. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om behovet av förändrad jordförvärvslagstiftning för att stärka möjligheter till boende på landsbygden.

1999/2000:N388 av Ingegerd Saarinen m.fl. (mp) vari yrkas

19. att riksdagen som sin mening ger regeringen till känna vad i motionen anförts om marklagstiftningen.

Fastighetsförvärv*Jordförvärvslagen*

Jordförvärvslagens (1979:230) syfte var tidigare att medverka till att jordbruket rationaliserades och effektiviserades. Fram till halvårsskiftet 1991 gällde som huvudregel att lantbruksegendom inte kunde förvärvas utan tillstånd. Förvärvsprövningen slopades därefter i stor utsträckning, men en förvärvsreglering ansågs emellertid inte helt kunna avvaras. De nu gällande reglerna innebär en långtgående avreglering och uppbärs huvudsakligen av regionalpolitiska motiv. Lagen ansågs ha varit effektiv när det gäller juridiska personers förvärv, förvärv i glesbygd och förvärv i särskilt ägosplittade områden. I dessa fall behölls en reglering. Kortfattat kan denna reglering beskrivas i följande ordalag.

Fysiska personers förvärv prövas endast inom glesbygd eller omarronderingsområde.

Inom glesbygd krävs förvärvstillstånd såvida inte förvärvaren varit bosatt i glesbygd inom den aktuella kommunen minst ett halvår innan förvärvet eller åtagit sig att bo på den förvärvade egendomen. I sådana fall skall i stället en anmälan om förvärvet göras. Tillstånd får vägras om egendomen behövs för att främja sysselsättningen eller bosättningen på orten.

Inom omarronderingsområde krävs alltid tillstånd. Tillstånd får vägras om förvärvet skulle göra det svårare att genomföra en rationalisering av ägostrukturen.

För juridiska personers förvärv krävs alltid tillstånd. De begränsade förutsättningarna för att ge sådana personer tillstånd behandlas nedan.

Staten har möjligheter att lösa in egendom om förvärvaren inte uppfyller ett åtagande att bosätta sig på fastigheten. Staten är i vissa fall skyldig att lösa in fastighet för vilken förvärvstillstånd vägrats.

Jordbruksverket har genomfört en utvärdering av jordförvärvslagstiftningen (rapport 1995:3). Verket anser att de ändrade förutsättningarna för jordbruket i sig inte bör föranleda några omfattande ändringar av jordförvärvslagen. Lagen hävdar fortfarande angelägna samhällsintressen. Verket anser dock att lagens effekter för sysselsättning och bosättning varit små i förhållande till de resurser som lagtillämpningen krävt. Jordbruksverkets slutsats är att lagen bör förändras. Det anses inte självklart att den bör innehålla regionalpolitiskt betingade bestämmelser, men om lagen skall ha ett sådant syfte är det enligt verket nödvändigt att skärpa bestämmelserna. Verket berör också vissa andra frågeställningar. Bl.a. anses att reglerna om juridiska personers förvärv i huvudsak bör kvarstå oförändrade. I anledning av den gjorda utvärderingen gav regeringen den 25 januari 1996 verket ett uppdrag att komplettera och precisera sina slutsatser. I uppdraget ingick bl.a. att verket närmare skall belysa i vad mån och på vilket sätt jordförvärvslagen kan skärpas för att motverka att lagens regler om bosättning kringgås. Jordbruksverket har i maj 1996 avlämnat en kompletterande rapport till regeringen i anledning av uppdraget.

Enligt 5 § jordförvärvslagen får juridisk person lämnas förvärvstillstånd endast om kompensationsmark avstås, om förvärvet medför att egendom som redan tillhör förvärvaren blir mer ändamålsenlig, om egendomen är avsedd för annat ändamål än jordbruk och skogsbruk, eller om annat särskilt skäl föreligger. Enligt samma paragrafs andra stycke kan tillstånd lämnas även om de nu nämnda förutsättningarna inte är uppfyllda. Avser ett förvärv huvudsakligen skogsmark och bedriver förvärvaren skogsindustriell verksamhet i vilken egendomens virkesavkastning behövs, får tillstånd lämnas under förutsättning att egendomen inte bör ägas eller brukas av någon annan juridisk person som redan bedriver skogsindustriell verksamhet på orten av betydelse för sysselsättningen där.

En särskild utredare (dir. 1999:40) skall utvärdera vilken verkan bestämmelserna i jordförvärvslagen har när det gäller effekterna för både fysiska och juridiska personers möjligheter att förvärva skogsmark. Framför allt avser utvärderingen bestämmelserna om förvärvarens anknytning till den ort där den förvärvade egendomen finns och om förvärv mellan juridiska personer. Utredaren skall vidare utröna om nuvarande regler i fastighetsbildningslagen bidragit till från skogsvårdssynpunkt önskade förvärv av skogsmark. Uppdraget omfattar att uppdatera och precisera de frågeställningar som redovisats av Jordbruksverket (se ovan). Dessutom omfattar det att i ett vidare perspektiv överväga och redogöra för eventuella konsekvenser om jordförvärvslagen skulle upphävas alternativt justeras beträffande fysiska men också juridiska personers möjligheter till förvärv. I uppdraget ingår även att utvärdera behovet av förtydliganden i lagstiftningen avseende sådana förvärv och byten mellan juridiska personer som görs i rationaliseringssyfte och om möjligt redovisa alternativa lösningar, m.m. Utredaren skall vara klar senast den 1 juni 2000.

Förslag i fyra motioner avseende jordförvärvslagen tar sikte på att sambandet mellan ägandet, brukandet och boendet i bygderna skall stärkas. Det gäller motion 1999/2000:N279 (kd) yrkande 1, Centerpartiets partimotion 1999/2000:MJ222 yrkande 20 samt motionerna 1999/2000:Bo416 (c) och 1999/2000:N388 (mp) yrkande 19. I kd-motionen poängteras särskilt att reglerna om förvärvstillstånd skall skärpas, omfattande bl.a. att det skall bli svårare att kringgå boplikten. Motionärerna bakom c- och mp-motionerna uppmärksammar bl.a. uppköp som görs med kortsiktiga vinstintressen samt anser att den pågående översynen är för begränsad och bör ha en klarare inriktning på att stärka det nämnda sambandet.

Tre motioner behandlar juridiska personers rätt till förvärv. I motion 1999/2000:Bo408 (m) föreslås att översynen av jordförvärvslagen och dess tillämpning bör avse åtgärder som syftar till att balansera utvecklingen mot en synbarligen ökad prioritering av bolagsförvärv i attraktiva områden nära skogsindustrierna. Särskilt anges att rollfördelningen mellan myndigheterna bör ges uppmärksamhet. Förslaget i motion 1999/2000:Bo403 (kd) omfattar en översyn av 5 § jordförvärvslagen om förvärvsprövningen för juridiska personer i syfte att förbättra förutsättningarna för en striktare tillämpning av lagen. Enligt motionärerna ger kompensationsregeln och den tillämpning den fått avseende bl.a. uppföljningen av förvärven inte den fördel för enskildas skogsinnehav som varit ändamålet. Motionären bakom förslaget i motion

1999/2000:Bo401 (c) yrkande 3 anser att reglerna om villkor för juridiska personers förvärv (kompensationsregeln) bör ändras och utformas så att familjejordbruk ges företräde och blir den dominerande ägarkategorin.

Den utredning som nu pågår initierades av riksdagen på förslag av miljö- och jordbruksutskottet (bet. 1998/99:MjU3). Även om detta förslag till utvärdering tog sin utgångspunkt i frågor om förvärv av skogsfastigheter kommer den nu pågående utredningen att få betydelse för bedömningen av förvärvsregleringen också beträffande andra slag av lantbruksegendomar. Det saknas därför anledning för riksdagen att nu närmare i sak ta ställning till de framförda motionsförslagen.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motionerna 1999/2000:Bo408 (m), 1999/2000:Bo403 (kd), 1999/2000:N279 (kd) yrkande 1, 1999/2000:Bo401 (c) yrkande 3, 1999/2000:Bo416 (c), 1999/2000: MJ222 (c) yrkande 20 och 1999/2000:N388 (mp) yrkande 19 om *jordförvärvslagen*.

Förvärv av permanentbostäder för fritidsändamål

I ett par motioner uppmärksammas problemen med att i vissa områden alltför permanentus förvärvas för fritidsändamål och de verkningar denna utveckling får för bygden. Fram till årsskiftet 1999/2000 gällde lagen (1992:1368) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom. Den innebar vissa restriktioner när det gällde förvärv av fritidsfastigheter. Tillståndsplikten omfattade som huvudregel förvärvare som var bosatta utomlands och utländska juridiska personer. I samband med Sveriges förhandlingar om medlemskap i EU bedömdes lagen inte stå i överensstämmelse med EG-rättens regler om fri rörlighet för kapital. Lagen upphävdes med anledning av att Sverige enligt anslutningsfördraget endast fick ha kvar sina restriktioner i fråga om fritidsfastigheter under en tid av fem år, dvs. till utgången av 1999.

I motion 1999/2000:Bo410 (s) framförs att regeringen inom ramen för EU-samarbetet bör verka för ändrade regler med målsättning att gemensamma EU-regler införs för förvärv av permanentbostäder för fritidsändamål. Motionären anser att en lösning kan vara att det skall nekas förvärvstillstånd vid köp av fastighet inom detaljplanelagt område eller motsvarande, om fastigheten tidigare användes för permanentboende och det finns anledning att anta att förvärvaren skall använda den enbart för fritidsboende. Enligt förslaget i motion 1999/2000:Bo414 (kd) bör kommunerna vid sin revidering av befintliga planer och vid ny detaljplanering ges möjligheter att avgränsa områden för åretruntboende och där införa boplikt. Motionärerna är kritiska till regeringens förslag om upphävande av 1992 års lag och till att några kompenserande regler inte föreslagits i dess ställe. I motionen anges att inriktningen för framtiden bör vara att utländska förvärv av fritidsfastigheter skall kunna begränsas i särskilt utsatta områden för att de levande skärgårdssamhällena skall tryggas.

Regeringen har ansett att det inte framstod som ändamålsenligt att försöka få till stånd en förlängning av undantaget (prop. 1998/99:126 om upphävandet av 1992 års lag). Erfarenheterna hade visat att man inom EU ser mycket restriktivt på försök till ensidiga undantag från centrala gemenskapsrättsliga

bestämmelser. Härtill kom att en eventuell förlängning av det svenska undantaget skulle förutsätta ändringar i EU:s grundfördrag, som efter en genomförd regeringskonferens skulle fordra ratifikation av samtliga EU:s medlemsstater. Regeringen ansåg att 1992 års lag inte heller borde tillämpas gentemot medborgare i länder utanför EU och föreslog därför att lagen skulle upphävas. Några nya regler för att kompensera upphävandet av lagen borde, enligt regeringen, inte införas. Riksdagen har beslutat i enlighet med regeringens förslag.

Regeringens överväganden i den nämnda propositionen omfattade bl.a. frågan om planinstrumenten kan användas för att reglera fritidsboendet. Regeringen sade sig för närvarande inte vara beredd att föreslå regler av detta slag (prop. 126). Bl.a. redogjordes därvid för tidigare överväganden vid vilka konstaterats att en ordning av detta slag skulle vara en omständlig och kostsam process inte minst avseende beståndet (Ds 1988:73 och 1989:78).

Lagutskottet (bet. 1999/2000:LU1) anförde vid sin behandling av regeringsförslaget i anledning av motioner om att Sverige borde ta upp förhandlingar om ett fortsatt undantag att det inte fanns skäl för ett sådant agerande, främst av den anledningen att förvärvsbegränsningarna i 1992 års lag i praktiken torde ha haft tämligen liten betydelse. Därtill kom bl.a. att sådana försök bedömdes som utsiktslösa.

Lagutskottet behandlade också frågan om regler som skulle kompensera den upphävda lagen. Utskottet erinrade om icke-diskrimineringsprincipen och anförde – med hänvisning till en dom från EG-domstolen avseende en österrikisk förvärvstillståndslag – bl.a. att även en icke-diskriminerande förvärvslagstiftning, som genom själva sitt syfte innebär en begränsning av de fria kapitalrörelserna, måste kunna motiveras av ett tillräckligt allmänintresse för att godtas av EG-domstolen.

Därutöver anförde lagutskottet följande. Frågan om införande av generella regler som kompensation för 1992 års lag måste dessutom vägas mot behovet av sådana regler. Liksom regeringen kan utskottet konstatera att 1992 års lag har ett snävt tillämpningsområde, varför ett upphävande av lagen inte kan antas få några större effekter för den svenska fritidshusmarknaden. Även om vissa negativa effekter inte helt kan uteslutas, torde dessa emellertid till viss del kunna avhjälpas genom annan befintlig lagstiftning och i övrigt balanseras av de positiva effekter som utlänningars fritidsboende kan få för Sverige. Utskottet ansåg sig inte för närvarande vara berett att föreslå några nya regler för att kompensera upphävandet av 1992 års lag.

När 1992 års lag upphävdes tog regering och riksdag ställning till flera frågor som gäller en begränsande reglering av fritidsboendet. Utskottet ställer sig bakom de överväganden som då gjordes och avstyrker med hänvisning till dessa motionerna 1999/2000:Bo410 (s) och 1999/2000:Bo414 (kd) i fråga om *förvärv av permanentbostäder för fritidsändamål*.

S.k. herrelösa hus

I motion 1999/2000:Bo413 (s) berörs vad man ibland något oegentligt kallar problematiken med herrelösa hus. Det gäller fastigheter som ingår i konkursbon efter juridiska personer men som konkursbona av någon anledning inte

kan realisera. Genom konkursen upphör den juridiska personen att existera och det råder en del juridiska oklarheter om den efterlämnande egendomen. Fastigheterna upplevs vara herrelösa. I vissa fall har fastigheterna inte kunnat överlåtas därför att de på grund av sin tidigare användning måste saneras till så höga kostnader att ingen vill förvärva dem. Också andra orsaker kan ligga bakom att fastigheten saknar värde eller t.o.m. har ett negativt värde. I motionen föreslås en översyn av lagstiftningen så att husen på sådana fastigheter får den tillsyn och det underhåll de behöver. Enligt motionären handlar det inte sällan om hyresfastigheter belägna i centrala delar av en kommun.

Enligt vad utskottet erfarit har det till Justitiedepartementet inkommit en del skrivelser avseende den i motionen behandlade problemställningen som gäller orealiserbar egendom vid konkurs. Man avser att inom departementet arbeta fram ett underlag för vidare ställningstaganden. Med hänsyn till detta finns inte anledning för riksdagen att nu närmare överväga de aktualiserade frågorna. Utskottet avstyrker därför motion 1999/2000:Bo413 (s) om *s.k. herrelösa hus*.

Fastighetsbildning

Tredimensionell fastighetsbildning

Fastighetsindelningen är enligt svensk rätt tvådimensionell. Fastigheterna avgränsas mot varandra genom vertikala gränser i markplanet. Fast egendom under markytan och i luftrummet ovanför denna ingår alltså i den fastighet till vilken markytan hör.

I motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 5 lämnas förslag om att tredimensionell fastighetsindelning skall införas i syfte att få ett enklare och effektivare markutnyttjande genom att bl.a. samverkan mellan olika byggherrar underlättas. Förslaget motiveras dessutom med att det möjliggör införandet av ägarlägenheter.

Betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87) bereds inom Regeringskansliet. Likaså bereds där frågan om direktiv för en utredning om ägarlägenheter.

Med hänvisning till den nu pågående beredningen av frågan *om tredimensionell fastighetsbildning* avstyrker utskottet motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 5.

Omarrondering

I motion 1999/2000:Bo221 (s) föreslås att det statliga bidraget för yttre rationalisering bör få användas också till nya omarronderingsprojekt, vilket skulle innebära möjligheter till en delfinansiering med medel från EU:s strukturfond.

Enligt förordningen (1978:250) om statligt stöd till jordbrukets rationalisering lämnas stöd till vissa omarronderingsprojekt framför allt i Dalarnas län. Stödet finansieras genom anslaget Stöd till jordbrukets rationalisering m.m. (utg.omr. 23 anslag B2). Från anslaget görs utbetalningar endast för tidigare beslutade stödåtgärder.

I sammanhanget bör uppmärksammas att enligt förordningen om avgifter vid lantmäteriförrättning (1995:1459) kan nedsättning av sådan avgift beviljas om fastighetsregistreringen effektiviseras genom en förrättning. Det finns för närvarande inte medel för att bevilja nedsättning beträffande nya omarronderingsprojekt. Enligt en utvärdering som gjorts av Lantmäteriverket (1999-06-29) har rationaliseringen av fastighetsindelningen sådana effekter att det är angeläget att det finns medel till denna, framför allt vad gäller Dalarnas län. Verket anger att statliga rationaliseringsmedel också kan fungera som delfinansiering av projekt med EU-bidrag. Det kan enligt verket finnas skäl att återkomma om nedsättningsreglernas framtida utformning. Verket har till regeringen sagt sig vara beredd att göra en sådan översyn.

Enligt utskottets mening är det angeläget att omarronderingsverksamheten bedrivs fortlöpande. Det främsta motivet är naturligtvis att nå de positiva effekter för enskilda och samhället som en rationalisering av fastighetsindelningen ger, särskilt vad gäller jord- och skogsbruk. En kontinuerligt bedriven verksamhet är också en förutsättning för att lantmäteriet skall kunna bevara och utveckla sin kompetens på området. Regeringen har bl.a. genom den av Lantmäteriverket gjorda utvärderingen uppmärksamats på omarronderingens betydelse. Det kan därför förutsättas att regeringen håller sig underrättad om hur omarronderingen fortskrider och överväger behovet av ekonomiskt stöd och andra åtgärder. Det finns mot denna bakgrund inte anledning för riksdagen att nu ta något initiativ i frågan. Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motion 1999/2000:Bo221 (s) om *omarrondering*.

Ortnamn

I tre motioner föreslås att det i fastighetsbildningslagen skall införas krav på hänsyn till kulturarvet vad gäller ortnamnen. Det gäller motionerna 1999/2000:Bo418 (s), 1999/2000:Bo402 (c) och 1999/2000:Bo405 (c). Motionerna tar främst sikte på att förhindra att ortnamn försvinner vid fastighetsreglering och att begreppsförvirring uppstår om i vilken by en fastighet hör hemma.

Det av motionärerna uppmärksammade problemet har åtminstone delvis som orsak att stämpelskatt inte utgår vid ett förvärv av en fastighet om marken genom fastighetsreglering förs över till en annan fastighet. I en av Lantmäterikutredningen (SOU 1994:90) citerad undersökning har dragits slutsatsen att fastighetsreglering används för att undkomma stämpelskatt.

Både Lantmäteriverket i sig och den regionala organisationen inom Lantmäteriet bedriver namnvårdande verksamhet. Verket meddelar föreskrifter och råd och har bl.a. beskrivit hur den löpande verksamheten kan bedrivas praktiskt för att vara skonsam mot ortnamnen (i skriftserien *Ortnamn och namnvård*). En handbok i ortnamnsfrågor är under utarbetande. Det bör uppmärksammas att vid en fastighetsreglering det är möjligt att ändra den mottagande fastighetens namn.

Kulturarvsutredningen (SOU 1996:128) konstaterade att tidigare diskussioner skärpt uppmärksamheten hos alla inblandade på namnfrågorna. Utredningen tog upp den inte ovanliga kritiken mot att namn försvinner ur fastighetsregistret. Utredningen anförde bl.a. följande synpunkter. Systemet med

ett särskilt namn i registret (utan registerbetydelse) som infördes 1972 gör det möjligt att ändå behålla ett kulturhistoriskt värdefullt namn som identifikation på en gård eller fastighet. Förändringar blir emellertid ofrånkomliga då registrets syfte är att registrera den aktuella fastighetsindelningen med förändringar i form av fastighetsreglering, sammanläggningar och avstyckningar. Om fastighetsstrukturen förändras måste detta också komma att innebära förändringar i registrets ortnamn, och vilka markområden namnen avser. Antalet förändringar i förhållande till hela registret är mycket litet. Fastighetsregistrets betydelse i sig för bevarande av namn förefaller inte avgörande.

Utredningen fann inte tillräckliga skäl för att det i fastighetsbildningslagen skulle tas in särskilda regler rörande ortnamn. Mot en reglering talade att fastighetsbildningen styrs av allmänna lämplighets- och planvillkor som inte utan risk för målkonflikter kan förenas med ett krav på att bevara ortnamn. Om en viss fastighetsindelning framstår som olämplig är det enligt utredningen svårt att hävda att indelningen bör behållas därför att fastighetsbeteckningen utgör ett ortnamn som måhända inte skulle användas fortsättningsvis om indelningen ändras. Det sagda utesluter inte att hänsyn tas till vilken inverkan på ortnamnen en begärd fastighetsbildning kan ha så att inte marginell eller kortsiktig nytta tillåts slå ut kulturhistoriska värden. Ett uttalande som gjordes i riksdagen år 1974 ansåg utredningen fortfarande ha giltighet: "Fastighetsägarens synpunkter bör dock enligt utskottets mening inte tillgodoses i strid mot ett markerat kulturhistoriskt intresse. Detta bör enligt utskottets mening gälla även vid sammanläggning" (bet. 1974:CU30). Några systematiska problem av detta slag som kräver ändringar i författningar syntes enligt utredningen inte vara aktuella för närvarande.

I proposition 1998/99:114 föreslår regeringen att en bestämmelse skall införas i kulturminneslagen om att god ortnamnsred skall iakttas vid statlig och kommunal verksamhet. Propositionen kommer senare i vår att behandlas av kulturutskottet. Regeringen har såvitt gäller fastighetsbildning och fastighetsregistrering i propositionen konstaterat att fastighetsbildningsreformen inte medfört att ortnamn tagits ur bruk i någon större utsträckning. I stället är det avgörande för namnens fortsatta liv om fastigheterna är bebyggda och namnen redovisas på kartor. Regeringen delade därför utredningens uppfattning att det med nuvarande regelverk för fastighetsindelning och fastighetsbeteckning går att få en ur ortnamnssynpunkt bra tillämpning.

Utskottet har erfarit att en av Lantmäteriverket genomförd men ännu inte publicerad undersökning av fastighetsregistrets betydelse för ortnamnens bevarande bekräftar slutsatsen om de faktorer som är avgörande för ortnamnens fortsatta liv.

För att en skyddsbestämmelse av det slag motionärerna efterlyser skall bli effektiv måste den innebära ett större eller mindre hinder mot fastighetsbildning när en sådan av andra skäl framstår som lämplig. Även om utskottet bedömer ortnamnsfrågorna som viktiga kan de inte ges en avgörande tyngd i förhållande till de viktiga ändamål som fastighetsbildningsreglerna syftar att tillgodose. Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motionerna 1999/2000:Bo418 (s), 1999/2000:Bo402 (c) och 1999/2000:Bo405 (c) om *ortnamnskydd i fastighetsbildningslagen*.

Tre motioner innehåller förslag om att inga nya tomträtter skall få upplåtas. Förslagen framförs i motionerna 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 4, 1998/99:Bo209 (m) yrkande 14 och 1999/2000:Bo404 (m). Yrkandena i de två förstnämnda motionerna omfattar också att man samtidigt i kommunerna bör börja avveckla tomträtterna genom att erbjuda dem till försäljning.

Utskottet har behandlat begränsningar av tomträttsinstitutet flera gånger tidigare, och då bl.a. erinrat om följande. Tomträttsinstitutet infördes år 1907 som ett komplement till äganderätten. Byggnadsverksamheten skulle uppmuntras genom att man gjorde det möjligt för kommunerna att tillhandahålla mark för bostäder till ett lägre pris än om den skulle säljas. Införandet av tomträttsinstitutet hade följaktligen en tydlig bostadssocial prägel. Dessutom eftersträvades möjligheter att förhindra en kapitalisering av markvärdesstegringen hos enskilda fastighetsägare.

Utskottet anser nu liksom när frågan senast behandlades (bet. 1997/98:BoU2) att ovan angivna motiv har fortsatt relevans, varför inga åtgärder bör vidtas som syftar till en begränsning av upplåtelseätten avseende tomträtter. Utskottet anser mot denna bakgrund det inte heller vara motiverat att genom lagstiftning framtinga en kommunal utförsäljning av de fastigheter som upplåts med tomträtt. Således bör det, enligt utskottets uppfattning, även i fortsättningen vara kommunernas eget val att avgöra omfattningen av tomträttsinstitutets användning. Utskottet avstyrker med hänvisning till detta motionerna 1998/99:Bo209 (m) yrkande 14, 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 4 och 1999/2000:Bo404 (m) om *avskaffande av tomträttsinstitutet*.

Kommunala förköp

I motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 9 lämnas förslag om att den kommunala förköpsrätten skall avskaffas. Motionärerna anser att kommunerna genom det kommunala planmonopolet, expropriationslagen och överlägsna resurser har möjligheter att genomföra sina planer utan att ta till förköpsrätt.

Motionsyrkanden om upphävande av förköpslagen har framställts vid ett flertal tillfällen. Bostadsutskottet har i dessa sammanhang och senast under förra riksmötet (bet. 1998/99:BoU5 och BoU8) ställt sig bakom förköpslagens huvudprinciper och ansett att lagen bör behållas. Utskottet anser nu liksom tidigare att den kommunala förköpsrätten utgör ett viktigt komplement till expropriationslagen och innebär i vissa fall att ett ofta tids- och kostnadskrävande expropriationsförfarande kan undvikas. Förköpslagen bör således ses som ett av flera instrument som tillsammans ger kommunerna möjlighet att planera bebyggelseutvecklingen och i övrigt ta ansvar för den fysiska samhällsutvecklingen. Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 9 om *avskaffande av den kommunala förköpsrätten*.

Motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 1 i motsvarande del behandlar expropriationsgrunderna. Enligt motionsförslaget bör det allmänna få inskränka enskilda markägares rätt endast med syfte att skydda människors liv, hälsa och säkerhet, att skydda miljön och naturen samt för att kunna genomföra för landet och kommunen ytterst angelägna uppgifter.

Expropriation innebär att enskildas egendom tas i anspråk av det allmänna för att tillgodose olika samhällsnyttiga ändamål. De s.k. expropriationsändamålen anges i 2 kap. expropriationslagen (1972:719). Kommunen är berättigad till expropriation av mark som skall användas för tätbebyggelse. Expropriation kan också ske för att tillgodose ändamål som avser kommunikationer, drivkraft, vatten och avlopp, näringsverksamhet, skydds- och säkerhetsområden, försvarsändamål, kultur samt natur- och friluftsliv. Även vanvårdade fastigheter kan exproprieras. Dessutom finns en allmän bestämmelse om expropriation av mark som behövs för verksamhet som staten eller kommunen har att tillgodose eller som är av väsentlig betydelse för riket, orten eller en viss befolkningsgrupp. Något av en särställning har regeln om s.k. värdestegringsexpropriation. Dess innebörd är att förhindra oförtjänt värdestegring hos fastigheter som inte direkt berörs av ett expropriationsförfarande men som förväntas öka i värde genom ett expropriationsföretag. Regeln bygger på likhetsprincipen och syftar till att eliminera sådan markvärdestegring som ställer icke exproprierade markägare i en bättre situation än de vars mark exproprieras.

Utskottet anser i likhet med när utskottet tidigare behandlat liknande motionsyrkanden (se t.ex. bet. 1998/99:BoU5) att rådande reglering av de ändamål för vilka expropriation får ske innebär en sådan avvägning mellan olika intressen att en ändamålsenlig hushållning av markresurser främjas. Det kommer även fortsättningsvis att vara nödvändigt för det allmänna att kontrollera samhällsutvecklingen genom att tillämpa expropriation. En inskränkning av ändamålen, såsom motionärerna föreslår, skulle medföra svårigheter för samhället att göra erforderliga avvägningar mellan skilda berättigade intressen som kan göra anspråk på ett specifikt markområde. Vid tillståndsprovningen skall hänsyn inte bara tas till det allmännas intresse utan även till motstående intressen. Tillstånd får exempelvis inte meddelas om ändamålet lämpligen bör tillgodoses på annat sätt eller om olägenheterna av expropriationen från allmän eller enskild synpunkt överväger de fördelar som kan vinnas genom den. Kraven på rättssäkerhet får därmed anses vara tillgodosedda. Utskottet avstyrker på anförda skäl motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 1 i motsvarande del om *expropriationsändamålen*.

I motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkandena 1 i motsvarande del och 2 föreslås att markägaren vid expropriation skall få ersättning för fastighetens fulla marknadsvärde samt för de kostnader och intäktsbortfall som inte kan återvinnas och som eventuellt uppkommer genom åtgärden. Förslaget omfattar också att presumtionsregeln skall avskaffas och att i stället exproprianten skall ha bevisbördan.

Bestämmelserna i expropriationslagen skiljer mellan tre olika slag av ersättning. Löseskilling utgår då en hel fastighet exproprieras medan inträngs-

ersättning utbetalas när endast del av fastighet inlöses. Därutöver utgår ersättning för personlig skada, vilken innefattar andra förluster som ägaren m.fl. kan göra genom expropriationen. Ersättningen för personlig skada kan avse exempelvis flyttkostnader, förlust genom nedläggning av rörelse och har således inget att göra med själva fastighetens värde. Den exproprierande står dessutom i allmänhet för motpartens kostnader för hela expropriationsförfarandet. Undantag gäller för kostnader som uppkommit genom försumelse eller kan betraktas som onödiga. Dessutom gäller vid prövning i högre rätt än fastighetsdomstol att den exproprierande oavsett utgången svarar för rättighetshavarens kostnader då endast den förre överklagat.

Grundprincipen om att den enskilde skall ersättas för sin förlust begränsas genom den s.k. presumptionsregeln. Denna regel innebär att den ökning av fastighetens marknadsvärde som ägt rum tio år före expropriationsansökan räknas fastighetsägaren till godo endast om det konstateras att ökningen beror på annat än förväntningar om ändring i markens tillåtna användningsätt. Fastighetsägaren har bevisbördan för att så är fallet.

Bostadsutskottet har tidigare (se t.ex. bet. 1998/99:BoU5) avstyrkt motionsförslag om expropriationslagens ersättningsregler motsvarande de nu aktuella och bl.a. anfört att gällande regler i grunden är väl avfattade när det gäller fastighetsägarens rätt till ersättning.

Utskottet vidhåller sin ovan angivna bedömning. Tillräckliga skäl saknas därför för riksdagen att initiera en översyn av ersättningsreglerna med den inriktning som motionärerna förordar. Utskottet har emellertid erfarit att det inom Justitiedepartementet finns planer på att genomföra en analys av behovet av vissa förändringar i expropriationslagens ersättningsregler. Avsikten är att analysera om det skett några förskjutningar av lagens tillämpningsområde under senare år som bör föranleda att ersättningsreglerna revideras. Med hänvisning till det anförda anser utskottet att ersättningsreglerna i vart fall tills vidare bör kvarstå oförändrade. Det förutsättes att regeringen återkommer till riksdagen i frågan, om den analys som skall genomföras ger anledning till detta.

Med hänvisning till det anförda avstyrker utskottet motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkandena 1 i motsvarande del och 2 om *expropriationslagens ersättningsregler*.

Hemställan

Utskottet hemställer

1. beträffande *jordförvärvslagen*
att riksdagen avslår motionerna 1999/2000:Bo401 yrkande 3, 1999/2000:Bo403, 1999/2000:Bo408, 1999/2000:Bo416, 1999/2000: MJ222 yrkande 20, 1999/2000:N279 yrkande 1 och 1999/2000:N388 yrkande 19,

res. 1 (kd, c, fp, mp),

2. beträffande *förvärv av permanentbostäder för fritidsändamål*
att riksdagen avslår motionerna 1999/2000:Bo410 och 1999/2000:Bo414,

3. beträffande *s.k. herrelösa hus*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo413,
4. beträffande *tredimensionell fastighetsbildning*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo419 yrkande 5,
res. 2 (m, kd, c, fp)
5. beträffande *omarrondering*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo221,
6. beträffande *ortnamnskydd i fastighetsbildningslagen*
att riksdagen avslår motionerna 1999/2000:Bo402, 1999/2000:Bo405
och 1999/2000:Bo418,
res. 3 (c)
7. beträffande *avskaffande av tomträttsinstitutet*
att riksdagen avslår motionerna 1998/99:Bo209 yrkande 14,
1999/2000:Bo419 yrkande 4 och 1999/2000:Bo404,
res. 4 (m, kd, c, fp)
8. beträffande *avskaffande av den kommunala förköpsrätten*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo419 yrkande 9,
res. 5 (m)
9. beträffande *expropriationsändamålen*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo419 yrkande 1 i motsva-
rande del,
res. 6 (m)
10. beträffande *expropriationslagens ersättningsregler*
att riksdagen avslår motion 1999/2000:Bo419 yrkandena 1 i motsva-
rande del och 2.
res. 7 (m)

Stockholm den 24 februari 2000

På bostadsutskottets vägnar

Knut Billing

I beslutet har deltagit: Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Carina Moberg (s), Inga Berggren (m), Siw Wittgren-Ahl (s), Sten Lundström (v), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Carina Adolfsson (s) och Leif Jakobsson (s).

1. Jordförvärvslagen (mom. 1)

Ulf Björklund (kd), Ulla-Britt Hagström (kd), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Rigmor Stenmark (c) och Yvonne Ångström (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 5 börjar med ”Den utredning” och slutar med ”om *jordförvärvslagen*” bort ha följande lydelse:

Enligt utskottets mening är det av väsentlig betydelse att lagstiftningen om förvärv av lantbruksegendom skärps. Det gäller att värna om jord- och skogsbruk av den typ vi har i Sverige. Landsbygden måste hållas levande. Sysselsättningen i glesbygd måste stärkas och familj jordbruken skyddas. Detta har betydelse ur ett flertal synvinklar, inte minst vad gäller möjligheterna att nå en ur miljösynpunkt hållbar utveckling. Problemet skall ses mot bakgrund av att köptrycket från svenska och utländska företag kan förväntas öka. Uppköp och exploatering med endast kortsiktiga vinstintressen som mål måste effektivt motarbetas.

Främst gäller det att stärka sambandet mellan ägande, brukande och boende. Det måste utrönas hur lagen i sig skall ge uttryck för detta men minst lika viktigt är att tillämpningen blir effektiv. Ett särskilt problemkomplex är de juridiska personernas möjligheter till förvärv. Den nuvarande lagstiftningen ger uttryck för en restriktivitet som i grunden är bra. Emellertid har myndigheternas tillämpning av den s.k. kompensationsregeln, som utskottet berört ovan, lett till att balansen mellan enskilt ägande och bolagsägande i många bygder ändrats. Särskilt svårt har det blivit för privatskogsbruket att konkurrera med bolagen om skogsmarken i regioner där bolagen bedriver en offensiv markpolitik. Reglerna måste få en utformning och tillämpning så att familj jordbruken blir den dominerande ägarkategorin och så att generationsskiftena underlättas. Det finns också ett behov av att se över lagens geografiska tillämpningsområden.

Den utredning som nu tillsatts bör få ett otvetydigt uppdrag att lämna förslag med den av utskottet förordade inriktningen.

Enligt utskottets mening bör riksdagen med anledning av motionerna 1999/2000:Bo403 (kd), 1999/2000:N279 (kd) yrkande 1, 1999/2000: MJ222 (c) yrkande 20, 1999/2000:Bo416 (c), 1999/2000:Bo401 (c) yrkande 3 och 1999/2000:N388 (mp) yrkande 19 samt med avslag på motion 1999/2000:Bo408 (m) som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anfört om *jordförvärvslagen*.

dels att utskottets hemställan under 1 bort ha följande lydelse:

1. beträffande *jordförvärvslagen*

att riksdagen med anledning av motionerna 1999/2000:Bo401 yrkande 3, 1999/2000:Bo403, 1999/2000:Bo416, 1999/2000: MJ222 yrkande 20, 1999/2000:N279 yrkande 1 och 1999/2000:N388 yrkande 19 samt med avslag på motion 1999/2000:Bo408 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

2. Tredimensionell fastighetsbildning (mom. 4)

1999/2000:BoU6

Knut Billing (m), Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c) och Yvonne Ångström (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 7 börjar med ”Med hänvisning” och slutar med ”yrkande 5” bort ha följande lydelse:

Det moderna samhället visar upp exempel på sammansatta byggnader med mycket skilda användningssätt och olika användare. Därför uppkommer berättigade krav på möjligheten att äga en eller flera delar av en byggnad. För att tillgodose dessa krav måste det gå att avgränsa äganderätten inne i en byggnad. Det finns även behov av att kunna avgränsa äganderätten till ett visst utrymme under jord oavsett äganderätten till fastigheten i övrigt eller till en på denna befintlig byggnad. I Sverige finns inte denna typ av tredimensionell fastighetsbildning – som representerar ett nytänkande vad gäller fastighetsbegreppet – vilket skulle medverka till ett enklare och effektivare fastighetsutnyttjande. Genom sådan fastighetsbildning förbättras möjligheterna för olika byggherrar till samverkan särskilt då de vill bygga med helt skilda syften. Också för boendet har denna typ av fastighetsbildning betydelse. Ägarlägenheter görs möjliga som upplåtelseform, vilket skulle ge de boende i flerfamiljshus ett ökat inflytande över den egna bostaden och större möjligheter att tryggt finansiera den.

Ett förslag till lagstiftning som möjliggör fastighetsbildning av det slag utskottet beskrivit återfinns i betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87). Enligt utskottets mening bör regeringen på riksdagens bord snarast lägga en proposition grundad på utredningsförslaget. Utredningsförslagets direktivstyrda förbud mot ägarlägenheter bör dock mönstras ut. Riksdagen bör med anledning av motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 5 som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet anfört.

dels att utskottets hemställan under 4 bort ha följande lydelse:

4. beträffande *tredimensionell fastighetsbildning*
att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo419 yrkande 5
som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

3. Ortnamnsskydd i fastighetsbildningslagen (mom. 6)

Rigmor Stenmark (c) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 9 börjar med ”För att” och slutar med ”i fastighetsbildningslagen” bort ha följande lydelse:

Regeringens förslag omfattar inte någon särskild bestämmelse till skydd för ortnamn i den lagstiftning som reglerar fastighetsbildning och fastighetsregistrering. Utredning och regering har konstaterat att ortnamn inte tagits ur bruk i någon större utsträckning. Under de mer än tre år som gått sedan utredningen lade fram sitt betänkande kan konstateras att alltfler fastighetsförvärv föranleder fastighetsreglering i stället för att leda till lagfart. Anledningen till det synes vara ekonomisk eftersom avgiften vid fastighetsreglering är mindre än den avgift och stämpelskatt som utgår när lagfart beviljas. En del

av vår kulturhistoria riskerar att försvinna genom att många fastigheter upphör att existera genom fastighetsreglering. I motionerna ges exempel på hur flera fastigheter på olika platser inom en socken genom fastighetsreglering kommit att utgöra en fastighet med följd att samma bynamn finns på flera olika ställen. Det kan ifrågasättas om fastighetsreglering varit tänkt att komma till användning för hela fastigheter på detta sätt. I vart fall visar exemplet att det finns all anledning att införa skyddsbestämmelser för ortnamnen i fastighetsbildningslagstiftningen. Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett sådant förslag. Vad utskottet nu anfört om *ortnamnsskydd i fastighetsbildningslagen* bör riksdagen med anledning av motionerna 1999/2000:Bo402 (c), 1999/2000:Bo405 (c) och 1999/2000: Bo418 (s) som sin mening ge regeringen till känna,

dels att utskottets hemställan under 6 bort ha följande lydelse:

6. beträffande *ortnamnsskydd i fastighetsbildningslagen*
att riksdagen med anledning av motionerna 1999/2000:Bo402, 1999/2000:Bo405 och 1999/2000:Bo418 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

4. Avskaffande av tomträttsinstitutet (mom. 7)

Knut Billing (m), Ulf Björklund (kd), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m), Ulla-Britt Hagström (kd), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c) och Yvonne Ångström (fp) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med "Utskottet anser" och slutar med "*av tomträttsinstitutet*" bort ha följande lydelse:

Det är utskottets uppfattning att tomträttsinstitutet är en förlagd form av reglering som försätter den enskilde fastighetsägaren i ett beroendeförhållande till kommunen. Ur den enskildes perspektiv kan markkostnaden vid en omreglering av avgälden påverkas av okontrollerbara faktorer på ett sådant oförutsägbart sätt att rena rättssäkerhetsargument talar för ett avskaffande av tomträttsinstitutet. Utan att närmare gå in på frågan kan konstateras att problemet kring hur avgälderna skall omregleras visar på en avgörande svaghet med hela systemet.

De motiv som en gång angavs som skäl till tomträttsinstitutets införande har i dag spelat ut sin roll. Utskottet anser att regeringen bör inrikta sitt arbete på att skapa en fastighetsmarknad där det allmännas roll i möjligaste mån är begränsad till att formulera erforderliga riktlinjer. Att kommunerna genom tomträttsinstitutet tillåts spela rollen som marknadsaktör medför en osund försvagning av en konkurrens som på sikt gagnar samhällsutvecklingen. Utskottet anser det oförsvarbart att på rent ideologiska grunder behålla ett markpolitiskt instrument vars konsekvenser förhindrar ett spritt enskilt ägande. Tomträttsinstitutet har dessutom, på ett sätt som lagstiftaren inte tänkt sig, kommit att användas som ett styrinstrument i frågor som plan- och bygglagens normer skall reglera.

Inom Justitiedepartementet övervägs för närvarande frågor om tomträttsavgälden. Regeringens förslag förväntas innebära att avgälden knyts till fastighetens taxeringsvärde och resultera i avsevärda höjningar av tomträtts-

avgälden i många områden. Tomträttsinstitutets berättigande som boendesocialt instrument skulle i och med detta helt ha spelat ut sin roll och avgälderna skulle snarast bli ett kostnadshinder för den som vill äga sin bostad. Den fastighetsskatt som även tomträttsinnehavare tvingas betala förstärker denna problematik ytterligare. Vissa innehavare av tomträtter i attraktiva lägen eller köpare av sådana tomträtter åsamkas orimliga kostnader genom att såväl tomträttsavgäld som fastighetsskatt grundas på fastighetens taxeringsvärde. Pålagornas storlek bestäms dessutom oberoende av tomträttsinnehavarens skatteförmåga. Utskottet anser att höga taxeringsvärden uppkomna genom en stark efterfrågan inte skall tillåtas påverka varken tomträttsavgäldens eller fastighetsskattens storlek på ett sådant sätt att människor tvingas lämna hus och hem. En avveckling av tomträttsinstitutet är en rimlig väg för att undvika sådana effekter. Om en fastighet stiger i värde skall den boende genom sitt ägande kunna säkerställa sig mot utgiftsökningar.

Regeringen bör enligt utskottets uppfattning snarast lägga fram ett förslag för riksdagen om att nya tomträtter inte skall kunna bildas. Förslaget bör även innehålla riktlinjer för en utförsäljning av befintliga tomträtter. Riksdagen bör således med anledning av motionerna 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 4, 1998/99:Bo209 (m) yrkande 14 och 1999/2000:Bo404 (m) om *avskaffande av tomträttsinstitutet* som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet nu anfört.

dels att utskottets hemställan under 7 bort ha följande lydelse:

7. *beträffande avskaffande av tomträttsinstitutet*
att riksdagen med anledning av motionerna 1998/99:Bo209 yrkande 14, 1999/2000:Bo404 och 1999/2000:Bo419 yrkande 4 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

5. Avskaffande av den kommunala förköpsrätten (mom. 8)

Knut Billing (m), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m) och Carl-Erik Skårman (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 10 börjar med ”Motionsyrkanden om” och slutar med ”*kommunala förköpsrätten*” bort ha följande lydelse:

Enligt bostadsutskottets uppfattning bör den kommunala förköpsrätten avskaffas. Det främsta skälet till detta ställningstagande är att förköpsrätten inte fyller någon funktion i den kommunala markplaneringen. Det är även av vikt att framhålla att förköpsrätten gör att enskilda markägare hamnar i en orimligt svag position i förhållande till kommunerna. Detta skall ses mot bakgrund av att det kommunala planmonopolet, expropriationslagen och överlägsna ekonomiska och personella resurser ger kommunerna en mycket stark maktställning. Ett avskaffande av den kommunala förköpsrätten skulle bidra till en sundare fastighetsmarknad. Vidare kan det ifrågasättas om det är rimligt att spendera skattemedel på en kommunalisering av mark för bebyggelse samtidigt som resurserna inte förslår att tillgodose mer angelägna kommunala verksamheter. Regeringen bör snarast för riksdagen lägga fram förslag till nödvändig lagstiftning avseende ett avskaffande av den kommunala för-

köpsrätten. Vad utskottet nu med anledning av motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 9 anfört om *avskaffande av den kommunala förköpsrätten* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 8 bort ha följande lydelse:

8. beträffande *avskaffande av den kommunala förköpsrätten* att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo419 yrkande 9 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

6. Expropriationsändamålen (mom. 9)

Knut Billing (m), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m) och Carl-Erik Skårman (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 11 börjar med ”Utskottet anser” och slutar med ”om *expropriationsändamålen*” bort ha följande lydelse:

Det är utskottets uppfattning att bestämmelserna om expropriationsändamålen medger ett alltför stort utrymme för godtycke. Den enskilde fastighetsägaren riskerar att utsättas för expropriation av rent konfiskatorisk karaktär utan att sådan är påkallad av att ytterst angelägna samhällsintressen skall tillgodoses. Det är enligt utskottets mening inte värdigt en rättsstat att tillåta tvångsmässiga ingrepp i den enskilda äganderätten på de grunder som nuvarande expropriationsändamål medger. Expropriation av mark är en kränkning av äganderätten och bör endast komma i fråga när synnerligen viktiga samhällsintressen så påkallar.

Utskottet föreslår mot bakgrund av detta att en genomgripande översyn av expropriationslagen genomförs. Översynen skall i första hand syfta till att begränsa och tydliggöra de ändamål som kan åberopas vid ett expropriationsföretag. Endast för stat eller kommun ytterst angelägna uppgifter och samhällsättaganden, däribland värnande om människors liv, hälsa och säkerhet samt skydd av natur och miljö, skall tillåtas som expropriationsgrunder. Expropriation där det allmännas enda motiv till ingreppet är att stävja en marknadsbaserad värdeökning skall exempelvis inte medges.

Riksdagen bör med anledning av motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkande 1 i motsvarande del som sin mening ge regeringen till känna vad utskottet nu anfört om *expropriationsändamålen*.

dels att utskottets hemställan under 9 bort ha följande lydelse:

9. beträffande *expropriationsändamålen* att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo419 yrkande 1 i motsvarande del som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört,

Knut Billing (m), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m) och Carl-Erik Skårman (m) anser

dels att den del av utskottets yttrande som på s. 12 börjar med "Bostadsutskottet har" och slutar med "*expropriationslagens ersättningsregler*" bort ha följande lydelse:

Förutom en kraftig begränsning av expropriationsändamålen bör expropriationslagen ändras så att ersättningsreglerna ger markägaren kompensation för fastighetens fulla marknadsvärde samt för de kostnader och det inkomstbortfall som inte kan återvinnas. De förändringar av expropriationslagens ersättningsregler som gjordes i början av 1970-talet innebar att den tidigare rådande grundprincipen om full ersättning övergavs. I stället för att på marknadsmässiga grunder kompensera drabbade fastighetsägare antogs en lagstiftning som inte på ett rimligt sätt avspeglar en fastighets egentliga värde, dvs. ett nuvärde som innefattar framtida förväntningsvärden.

Den enskilde fastighetsägarens underläge gentemot exproprianten förstärks av den s.k. presumtionsregeln. Att som presumtionsregeln föreskriver ålägga den drabbade fastighetsägaren bevisbördan avseende eventuella förväntningsvärden går på tvärs mot gängse rättssäkerhetsprinciper. Det enda rimliga förhållandet är att exproprianten skall ha bevisbördan. Presumtionsregeln bör således avskaffas.

Bostadsutskottet anser att regeringen bör anmodas att snarast återkomma med förslag om ändringar i expropriationslagen som innebär att presumtionsregeln avskaffas och att exproprianten ges bevisbördan i fråga om orsaken till markvärdesökningarna. Förslag med denna inriktning bör kunna föreläggas riksdagen utan vidare dröjsmål. Därutöver bör i samband med den av utskottet förordade översynen av expropriationslagen i övrigt utarbetas förslag om ändrade ersättningsregler i syfte att stärka markägarens ställning i enlighet med vad utskottet förordat.

Vad utskottet anfört ovan med anledning av motion 1999/2000:Bo419 (m) yrkandena 1 i motsvarande del och 2 om *expropriationslagens ersättningsregler* bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

dels att utskottets hemställan under 10 bort ha följande lydelse:

10. beträffande *expropriationslagens ersättningsregler* att riksdagen med anledning av motion 1999/2000:Bo419 yrkandena 1 i motsvarande del och 2 som sin mening ger regeringen till känna vad utskottet anfört.

1. Juridiska personers förvärv enligt jordförvärvslagen

Knut Billing (m), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m) och Carl-Erik Skårman (m) anför:

Vi anser liksom majoriteten att det finns skäl att avvakta resultatet av den pågående utredningen innan riksdagen i sak behandlar de frågor som tas upp i motionerna om förändringar av jordförvärvslagen. Det finns emellertid en frågeställning som vi nu vill uppmärksamma.

En grundtanke som jordförvärvslagen bygger på innebär att fysiska personer skall ha ett företräde framför juridiska personer när det gäller att förvärva jord- och skogsbruk. Den nuvarande lagen, som är mindre strikt än dess föregångare, har inneburit att skogsbolag i strid med denna grundtanke fått förvärvstillstånd och slagit ut enskilda jord- och skogsbrukare, framför allt i attraktiva områden nära bolagsindustrierna. Som påpekats i m-motionen kan ifrågasättas om bolagsförvärvet kommit att behandlas annorlunda än andra juridiska personers förvärv. Vi förutsätter att den nu pågående utredningen uppmärksammar frågan hur utvecklingen mot ett ökat bolagsägande kan balanseras. Regelsystemet om juridiska personers förvärv bör dock få en utformning så att familjedrivna jord- och skogsbruk kan bolagiseras i syfte att skapa bättre förutsättningar för en fortsatt drift bl.a. genom att underlätta generationsskiftena. Vi kommer att driva dessa frågor för det fall de inte genom utredningen får en tillfredsställande lösning.

2. Förvärv av permanentbostäder för fritidsändamål

Knut Billing (m), Sten Andersson (m), Inga Berggren (m) och Carl-Erik Skårman (m) anför:

Det är en självklarhet att samma regler måste gälla för svenska och utländska medborgares möjligheter att förvärva fastigheter. Det är också grundläggande att det skall vara upp till var och en som köper ett hus att bestämma om han eller hon vill bebo detta permanent eller använda det för fritidsändamål. Problemet lösning ligger inte alls i regleringar av hur fastigheterna i de utsatta områdena skall få användas. Däremot spelar de helt orimliga konsekvenser som fastighetsskatten ger en avgörande roll för den negativa utvecklingen i dessa områden. Fastighetsskatten är ofta till beloppen så stora att många av de permanentboende inte har råd att bo kvar. Skatten som skall betalas oberoende av skatteförmåga har blivit en så betungande utgift för många att de inte kan klara sin ekonomi. Enligt vår mening framstår det som självklart att ett avskaffande av fastighetsskatten i enlighet med Moderata samlingspartiets förslag skulle innebära sådana lättnader för många permanentboende i de utsatta områdena att de inte ens skulle överväga försäljning. Därigenom skulle de lokala intressena kunna hävdas på ett helt annat sätt än i dag.

Ulf Björklund (kd) och Ulla-Britt Hagström (kd) anför:

Det måste vara ett riksintresse att Sveriges skärgårdar kan hållas levande. Den höga fastighetsskatten som speciellt drabbar attraktiva områden har lett till att många inte klarar det ekonomiska trycket att bo kvar. Detta försvagar möjligheten att hävda lokala intressen. I och med att 1992 års lag upphävdes försvann också stödet att motverka prisstegringar på fritidsfastigheter i attraktiva områden. Förhandlingsresultatet i samband med Sveriges medlemskap i Europeiska unionen (prop. 1994/95:19) innebar ett rådrum för Sverige att under fem år överväga och vidta behövliga åtgärder i områden som riskerar att utsättas för överexploatering och i områden där i första hand den bofasta befolkningens intressen bör tillgodoses. Erforderliga medel skulle kunna avsättas för att komma till rätta med de problem som en stor efterfrågan på fritidsfastigheter kan föra med sig i bl.a. de kustnära områdena. Några åtgärder på nationell nivå har inte vidtagits.

Enligt vår mening kan man inte nöja sig med att konstatera att problemet är svårlöst. De utsatta områdena måste säkerställas som en levande bygd. I Sverige kunde t.ex. en modell för att underlätta för åretruntboende i våra kustsamhällen vara att kommunerna vid sin revidering av befintliga planer och vid ny detaljplanering ges möjlighet att avgränsa områden för åretruntboende med s.k. boendeplikt.

Vi avser att återkomma till de åtgärder som bör vidtas.

4. Omarrondering

Ulf Björklund (kd) och Ulla-Britt Hagström (kd) anför:

Genom omarrondering får de enskilda fastighetsägarna bättre bärkraft i de företag för vilka de använder sina fastigheter. Genom ett mer bärkraftigt jord- och skogsbruk säkras utkomstmöjligheterna och därmed bygdens framtid. Omarronderingen har också betydelse för en effektivare fastighetsregistrering. En fortlöpande verksamhet bidrar till att för framtiden vidmakthålla en hög kompetens hos lantmäteriet. Det finns således vinster – av både ekonomiskt och icke-ekonomiskt slag – att hämta. Det gäller särskilt i fråga om Dalarna men också andra delar av landet. Opinionsmässigt har omarronderingen mer vind i seglen än tidigare, bl.a. beroende på att myndigheterna tagit större hänsyn till markägarnas krav.

Mot den angivna bakgrunden är det väsentligt att omarronderingen kan er hålla stöd från samhällets sida. Det är väsentligt att det utformas så att tillgängliga EU-medel kan utnyttjas. För det fall att regeringen inte visar någon handlingskraft i frågan avser vi att i lämpligt sammanhang åter lägga den på riksdagens bord.

Sammanfattning.....	1
Motionerna	1
Utskottet	3
Fastighetsförvärv.....	3
Jordförvärvslagen	3
Förvärv av permanentus för fritidsändamål.....	5
S.k. herrelösa hus.....	6
Fastighetsbildning	7
Tredimensionell fastighetsbildning	7
Omarrondering	7
Ortnamn.....	8
Tomträtt.....	10
Kommunala förköp	10
Expropriation	11
Hemställan	12
Reservationer.....	14
1. Jordförvärvslagen (mom. 1) (kd, c, fp, mp)	14
2. Tredimensionell fastighetsbildning (mom. 4) (m, kd, c, fp).....	15
3. Ortnamnskydd i fastighetsbildningslagen (mom. 6) (c)	15
4. Avskaffande av tomträttsinstitutet (mom. 7) (m, kd, c, fp).....	16
5. Avskaffande av den kommunala förköpsrätten (mom. 8) (m)	17
6. Expropriationsändamålen (mom. 9) (m)	18
7. Expropriationslagens ersättningsregler (mom. 10) (m).....	19
Särskilda yttranden	20
1. Juridiska personers förvärv enligt jordförvärvslagen (m)	20
2. Förvärv av permanentbostäder för fritidsändamål (m).....	20
3. Förvärv av permanentbostäder för fritidsändamål (kd).....	21
4. Omarrondering (kd)	21