



Fastighetsrätt

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet under den allmänna motionstiden 2009 väckta motioner som gäller fastighetsrättsliga frågor. Förslagen avser bl.a. jordabalkens regler om köp och fel, fastighetsmäklarlagen, tomträtt, bostadsarrende samt expropriation.

Utskottet föreslår att riksdagen avslår samtliga motionsyrkanden. Merparten av dessa behandlas i förenklad ordning. I de fallen hänvisar utskottet till sina tidigare under valperioden gjorda ställningstaganden.

I betänkandet finns två reservationer och ett särskilt yttrande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Utskottets överväganden	5
Inledning	5
Fastighetsmäklarlagen m.m.	5
Bostadsarrende	14
Tomträttsobligationer	16
Lagfartskapning	16
Tredimensionell fastighetsindelning	17
Ledningsrätt	18
Förvaltning av samfälligheter	20
Bryggrätter	21
Övriga motionsförslag – förenklad beredning	23
Reservationer	24
1. Fastighetsmäklarlagen m.m., punkt 1 (s, v, mp)	24
2. Bostadsarrende, punkt 2 (s, v, mp)	25
Särskilt yttrande	28
Övriga motionsförslag – förenklad beredning, punkt 9 (s, v, mp)	28
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag	29
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2009	29

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Fastighetsmäklarlagen m.m.

Riksdagen avslår motionerna 2009/10:C278, 2009/10:C420, 2009/10:C433, 2009/10:C434 och 2009/10:C451.

Reservation 1 (s, v, mp)

2. Bostadsarrende

Riksdagen avslår motionerna 2009/10:C365 i denna del, 2009/10:C395 och 2009/10:C483 yrkande 15 i denna del.

Reservation 2 (s, v, mp)

3. Tomträttsobligationer

Riksdagen avslår motion 2009/10:C494.

4. Lagfartskapning

Riksdagen avslår motion 2009/10:C304.

5. Tredimensionell fastighetsindelning

Riksdagen avslår motion 2009/10:C458 yrkande 1.

6. Ledningsrätt

Riksdagen avslår motion 2009/10:C458 yrkande 2.

7. Förvaltning av samfälligheter

Riksdagen avslår motion 2009/10:C393.

8. Bryggätter

Riksdagen avslår motion 2009/10:C293.

9. Övriga motionsförslag – förenklad beredning

Riksdagen avslår motionerna 2009/10:C205, 2009/10:C216, 2009/10:C218, 2009/10:C221, 2009/10:C228, 2009/10:C234, 2009/10:C240, 2009/10:C253, 2009/10:C274, 2009/10:C281 yrkandena 1 och 2, 2009/10:C282, 2009/10:C310, 2009/10:C321, 2009/10:C358, 2009/10:C365 i denna del, 2009/10:C381, 2009/10:C390 yrkande 68, 2009/10:C402, 2009/10:C413 yrkande 1, 2009/10:C457 yrkandena 1 och 2, 2009/10:C472, 2009/10:C483 yrkande 15 i denna del, 2009/10:N388 yrkande 13 och 2009/10:N459 yrkande 2.

Stockholm den 4 mars 2010

På civilutskottets vägnar

Inger René

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Johan Löfstrand (s), Eva Bengtson Skogsberg (m), Lennart Pettersson (c), Christina Oskarsson (s), Jan Ertsborn (fp), Hillevi Larsson (s), Christine Jönsson (m), Gunnar Sandberg (s), Yvonne Andersson (kd), Anti Avsan (m), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Lars Tysklind (fp), Jan Lindholm (mp) och Fredrik Lundh (s).

Utskottets överväganden

Inledning

I detta betänkande behandlar utskottet motionsförslag som väckts under den allmänna motionstiden 2009 och som gäller jordabalkens regler om köp och fel, fastighetsmäklarlagen, tomträtt, bostadsarrande, expropriation samt andra fastighetsrättsliga frågor. Förslagen i motionerna finns i *bilagan*.

Fastighetsmäklarlagen m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag om utformningen av en ny fastighetsmäklarlag m.m.

Jämför reservation 1 (s, v, mp).

Motionerna

Motion C434 av Luciano Astudillo (s) avser att utbildningskraven för fastighetsmäklare ska skärpas. Enligt motionären ska det krävas att en fastighetsmäklare innehar en högskoleexamen. Förslaget omfattar också att all personal som arbetar som mäklare på sikt bör vara högskoleutbildade och att de som saknar en sådan utbildning successivt ska fasas ut. Motionären påpekar att riksdagens tillkännagivande enligt betänkande 1997/98:LU15 innebar att fastighetsmäklare ska vara högskoleutbildade men att de flesta av dagens mäklare endast har en obetydlig utbildning.

Nikos Papadopoulos (s) lämnar i motion C451 förslag om ökade krav på och bättre kontroll av fastighetsmäklare. Motionären påpekar att riksdagen vid flera tillfällen har behandlat frågan om krav på fastighetsmäklare, bl.a. att tillkännagivanden har gjorts om att fastighetsmäklare ska vara högskoleutbildade och att det måste bli ett stopp för falska auktorisationer. Det är enligt motionen hög tid att en uppstramning sker av krav på och kontroll av fastighetsmäklare eftersom det snart har gått tio år sedan riksdagen gjorde sina första tillkännagivanden. Enligt motionären tycks det pågående arbetet med en ny fastighetsmäklarlag inte heller innebära några egentliga förändringar av regelverket.

Jan Ericson (m) anser enligt motion C433 att fastighetsmäklarlagen egentligen borde avskaffas och ersättas med en frivillig auktorisation. Om lagen ska finnas kvar bör den enligt honom ses över vad gäller krav på mäklarers kompetens, hur uppdraget ska genomföras, självinträde och om var mäklarens lojalitet ska ligga. Fastighetsmäklarutredningens förslag bör kom-

pletteras i dessa avseenden. I motionen fokuseras särskilt på frågor om tillåtna och olämpliga självvinträden samt mäklares prioritering av köpare som ger honom eller henne ett nytt försäljningsuppdrag.

Även motion C420 av Helena Bargholtz (fp) gäller förändrade krav på fastighetsmäklarna. Motionären vänder sig mot att mäklare saknar tillräcklig utbildning och att endast en del högskoleutbildade och knappt någon komvuxutbildad mäklare lever upp till lagstiftarens intentioner. I motionen anges att Fastighetsmäklarnämnden i praktiken fortsätter att bevilja registrering av dem som endast har 340 timmars komvuxutbildning. Enligt motionen bör yrkesgrupper som civilingenjörer, civilekonomer, jurister, samhällsvetare och jägmästare anses ha tillräcklig utbildning för registrering som fastighetsmäklare utan att ha genomgått särskilda kompletteringskurser. Så snart landets högskolor erbjuder tillräckligt många utbildningsplatser ska dock två till fem veckors kompletteringsutbildningar göras obligatoriska. I motionen uppmärksammas riksdagens tillkännagivande 1998 (bet. 1997/98:LU15).

Också motion C278 av Egon Frid (v) avser förändrade regler för fastighetsmäklarna bl.a. avseende krav på adekvat utbildning och kompetensbevis. I allt väsentligt ska enligt motionären motsvarande lagstiftning samt etiska regler gälla för fastighetsmäklare som för advokater. Syftet är att kvaliteten och tryggheten för konsumenten vid varje utförd fastighetsförmedling ska säkerställas. Motionären anmärker att Fastighetsmäklarutredningen inte beaktat riksdagens tillkännagivanden. Det gäller det tillkännagivande som innebar starkast möjliga kritik mot Fastighetsmäklarnämndens sätt att bedriva sin verksamhet och att fastighetsmäklare ska vara högskoleutbildade. Det gäller också tillkännagivandet om att det måste bli ett stopp för falska auktorisationer inom reglerade yrken (bet. 1998/99:LU10). I motionen anförs att utredningen inte föreslagit några förändringar som skulle innebära någon verklig förbättring av tillståndet inom nämnden eller mäklarbranschen trots att kritiken är lika befogad nu som då. Förutom detta påpekas att de flesta mäklare endast har en komvuxutbildning på 340 timmar (bet. 1997/98:LU15).

Fastighetsmäklarlagen

Fastighetsmäklarlagen (1995:400) innehåller både näringsrättsliga och civilrättsliga bestämmelser.

De näringsrättsliga bestämmelserna innehåller de krav som uppställs för att Fastighetsmäklarnämnden ska kunna registrera en person som fastighetsmäklare och de förutsättningar under vilka nämnden ska kunna återkalla en registrering samt regler om tillsyn. Den registrerade som står under tillsyn av Fastighetsmäklarnämnden är skyldig att låta nämnden granska handlingar som hör till verksamheten. Fastighetsmäklarnämnden ska återkalla registreringen för den som inte längre uppfyller kraven för registrering eller handlar i strid mot lagen. Om det kan anses tillräckligt får

nämnden i stället meddela varning. Är förseelsen ringa får påföljd underlåtas. Fastighetsmäklarnämndens beslut får överklagas hos allmän förvaltningsdomstol. Nämndens beslut om avskrivning får dock inte överklagas.

De civilrättsliga bestämmelserna om fastighetsmäklarens uppdrag och ersättning för uppdraget rör huvudsakligen förhållandet mellan mäklaren och uppdragsgivaren (normalt säljaren).

Fastighetsmäklarlagen utgör en konsumenträttslig skyddslagstiftning vars huvudsakliga syfte är att tillförsäkra enskilda personer ett tillfredsställande skydd när de anlitar en mäklares tjänster (prop. 1994/95:14 s. 13). En god standard inom mäklarkåren har ansetts särskilt viktig eftersom en fastighetsaffär ofta är av stor betydelse för enskilda människor och för att de frågor som har samband med en fastighetsöverlåtelse inte sällan är komplicerade och svåra att tränga in i för enskilda konsumenter.

Fastighetsmäklarutredningens förslag

Förslaget i utredningsbetänkandet *Fastighetsmäklaren och konsumenten* (SOU 2008:6) avser en ny fastighetsmäklarlag som enbart gäller yrkesmässig fastighetsförmedling som riktas mot eller utförs åt konsumenter. Förslaget innebär bl.a. följande.

Förbudet för en mäklare att själv träda in som köpare av en fastighet som han eller hon har eller har haft i uppdrag att förmedla blir absolut. En mäklare får inte heller förmedla en fastighet till eller från någon närstående fysisk eller juridisk person. Mäklaren måste också avböja eller avträda från ett uppdrag om han eller hon av någon anledning har eller får ett väsentligt personligt eller ekonomiskt intresse i den överlåtelse som uppdraget avser. Mäklaren får enligt den nya lagen inte heller vara ombud för säljaren eller köparen. Mäklarens skyldigheter mot säljare, köpare och uppdragsgivare utvidgas och klargörs. I den nya lagen preciseras mäklarens skyldigheter gentemot säljare, köpare respektive uppdragsgivare i varsin paragraf. Härigenom blir det tydligare vilka skyldigheter mäklaren har mot varje intressent. Mäklarens skyldigheter utvidgas genom att han eller hon bl.a. ska ange fastighetens bedömda marknadsvärde och skriftligen informera om köparens undersökningsplikt. En fastighetsmäklare ska enligt de nya lagbestämmelserna föra anteckningar över vad som förekommer i varje uppdrag. Dokumentation ska innehålla den information som krävs för att mäklarens arbete ska kunna bedömas i efterhand. Mäklaren ska också informera presumtiva köpare om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Vidare ska mäklaren upprätta en förteckning över de bud som lämnas på fastigheten och överlämna förteckningen till säljaren och den slutliga köparen efter överlåtelsen. Det nuvarande förbudet för mäklare att ägna sig åt verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för mäklaren ersätts med en skyldighet, för den fastighetsmäklare som avser att mot ersättning i någon form förmedla t.ex. lån eller försäkring, att i förväg anmäla detta till Fastighetsmäklarnämnden för registrering. Mäklaren ska upplysa köpare och säljare om det registrerade förhållandet och

om den ersättning som mäklaren erhåller. Fastighetsmäklarnämnden får möjlighet att ge förhandsbesked om ett visst förfaringssätt står i överensstämmelse med god fastighetsmäklarsed eller om ett visst förfarande utgör en sådan handel med fastigheter som enligt lagen inte är tillåten. Vidare blir fastighetsmäklarlagens påföljdssystem mer nyanserat genom att det införs en ny påföljd, en erinran, som är lindrigare än en varning.

Enligt utredningen ska det införas ett straffskydd för yrkesbenämningen fastighetsmäklare. Genom straffskyddet ska uppnås dels att mäklarens ställning stärks, dels att konsumenten i än högre utsträckning än i dag kan förlita sig på att den som utger sig för att vara fastighetsmäklare också uppfyller de krav som lagen uppställer på denna yrkeskategori. Det är i dag straffbart att uppsåtligt yrkesmässigt förmedla de objekt som anges i lagen utan att vara registrerad som fastighetsmäklare (10 § fastighetsmäklarlagen).

Utredningsförslaget som i allt väsentligt motsvarar gällande lag i fråga om krav på utbildning m.m. för registrering som fastighetsmäklare innebär följande (2 kap. 1 och 2 §§).

Yrkesmässig fastighetsförmedling som omfattas av lagen får utövas endast av en fysisk person som är registrerad som fastighetsmäklare hos Fastighetsmäklarnämnden. Kravet på registrering gäller inte advokater.

För att bli registrerad som fastighetsmäklare krävs att sökanden

1. inte är underårig, försatt i konkurs, underkastad näringsförbud eller har förvaltare enligt 11 kap. 7 § föräldrabalken,
2. har försäkring för skadeståndsskyldighet som kan drabba honom eller henne, om han eller hon åsidosätter sina skyldigheter enligt 3, 4, 7 eller 8 kap.,
3. har föreskriven utbildning,
4. har för avsikt att vara yrkesverksam som fastighetsmäklare, samt
5. är redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

Ordet föreskriven i paragrafens tredje punkt – avseende krav på utbildning – syftar på sådana närmare föreskrifter som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer enligt utredningsförslaget ska få meddela om registreringen och registreringsförfarandet (10 kap. 2 § 1).

Fastighetsmäklarens uppdrag är personligt och utförs med personligt ansvar. Lagen förutsätter att det är mäklaren själv som utför det arbete som hör till uppdraget. Det förekommer att en fastighetsmäklare låter en s.k. mäklarassistent (en oregistrerad medhjälpare) under mäklarens överinseende och på dennes ansvar utföra arbete som hör till uppdraget. Enligt Fastighetsmäklarutredningens bedömning ska en fastighetsmäklare liksom hittills under vissa förutsättningar få låta en medhjälpare som inte är mäklare utföra begränsade delar av förmedlingsuppdraget. Det är enligt utredningen inte lämpligt att reglera vad som ska gälla för sådana medhjälpare.

Enligt Fastighetsmäklarutredningens direktiv gällde att frågor som rör tillsynsfunktionens organisation och fastighetsmäklares utbildning skulle behandlas, om utredaren bedömde det påkallat med hänsyn till de övervä-

ganden i övrigt som utredaren skulle göra. Utredaren hade frihet att ta upp egna frågor med vissa undantag, bl.a. om överlåtelse av fast egendom (dir. 2005:140).

Utredningen har som redan framgått lämnat förslag som gäller frågan om de krav på utbildning som ska gälla enligt den nya lagen och berört frågan om utbildning när det gäller medhjälpare. Några särskilda mer ingående överväganden om kraven på utbildning redovisas inte. Enligt utredningen har Fastighetsmäklarnämndens nuvarande funktion och praxisskapande verksamhet varit en utgångspunkt för de överväganden och förslag som lämnats. Utredningen har noterat att det i dess uppdrag ingått bl.a. att överväga om det är lämpligt att Fastighetsmäklarnämnden får bättre möjlighet att på något sätt på förhand ta ställning till om ett visst agerande är förenligt med god sed och om det finns behov av att nyansera påföljdssystemet. Utredningen har inte sett någon anledning att härutöver behandla frågor om hur registrering eller tillsynen bör bedrivas.

Fastighetsmäklarnämnden uppmärksammar i sitt remissvar över utredningen bl.a. frågor som har samband med tillsynen och lämnar några konkreta lagförslag. Nämnden upprepar därutöver redan tidigare framförda önskemål om lagändringar vad gäller tillsyn över mäklar företag och nämndens namn samt efterfrågar lagstiftarens ställningstagande till s.k. nätmäklartjänster. Enligt remissvaret önskar nämnden få en lagstadgad rätt att utöva tillsyn över fastighetsmäklare genom besök på mäklar företagens kontor. Fastighetsmäklarnämnden erinrar också om att nämnden i skrivelse den 24 oktober 2007 till Justitiedepartementet aktualiserat frågan om det för en effektiv tillsynsverksamhet är tillräckligt att denna verksamhet begränsas till den enskilda fastighetsmäklaren bl.a. mot bakgrund av att fastighetsmäklarna under senare år alltmer har organiserat sig i större fastighetsmäklar företag.

Justitieminister Beatrice Ask har den 19 januari 2010 i svar på skriftlig fråga om bostadsköparens situation anfört att hennes målsättning är att en lagrådsremiss som grundas på Fastighetsmäklarutredningens förslag ska beslutas före sommaren (fr. 2009/10:397). Samma besked upprepade ministern den 10 februari i svar på en skriftlig fråga om mäklartjänster och bolån (fr. 2009/10:474).

Gällande föreskrifter om utbildning

Enligt den nu gällande fastighetsmäklar förordningen (1995:1028) ska utbildningen avse fastighetsförmedling, civilrätt med fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi samt byggnads- och värderingsteknik. Fastighetsmäklarnämnden får i särskilt fall medge undantag från dessa utbildningskrav. Nämnden får utfärda närmare föreskrifter om utbildningens innehåll och omfattning (9 §).

Fastighetsmäklarnämndens föreskrifter innebär i huvudsak följande. För att bli registrerad som fastighetsmäklare med fullständig registrering måste han eller hon dels ha gått igenom teoretisk utbildning vid universitet eller

högskola, dels ha praktik. Den teoretiska utbildningen ska ha skett inom kunskapsområdena fastighetsförmedling, civilrätt, fastighetsrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik och fastighetsvärdering.

Utbildningen ska ha skett vid universitet eller högskola med offentlig huvudman eller hos enskild utbildningsanordnare som har tillstånd att utfärda examina i de aktuella ämnena. Har utbildningen skett hos annan utbildningsanordnare, såsom folkuniversitet eller s.k. fria universitet eller liknande, måste dessa kurser bli tillgodoräknade vid ett universitet eller högskola med offentlig huvudman.

Utbildningen ska omfatta minst 120 högskolepoäng fördelade på följande kunskapsområden: fastighetsförmedling (minst 30 poäng), civilrätt (minst 15 poäng), fastighetsrätt (minst 15 poäng), skatterätt (minst 7,5 poäng), ekonomi (minst 15 poäng), byggnadsteknik (minst 7,5 poäng) och fastighetsvärdering (minst 7,5 poäng). Resterande utbildning (22,5 poäng) ska vara fördjupning eller breddning inom något av de nämnda kunskapsområdena eller inom nationalekonomi.

Om det finns synnerliga skäl, kan annan tillfredsställande utbildning godtas (KAMFS 2008:8, FMN 2008:1).

När Fastighetsmäklarnämnden 1995 tog över registreringsuppgiften från länsstyrelsen gick antalet registrerade mäklare ned från ca 5 400 till knappt 4 800 vid utgången av 1996. Minskningen har förklarats med bl.a. nya krav på utbildning. Antalet var sedan relativt konstant fram till 1999 då högre utbildningskrav infördes. Antalet registrerade mäklare sjönk sedan under ett par år. År 2003 vände kurvan uppåt och i december 2007 uppgick antalet till ca 6 200.

Ett generellt krav på högskoleutbildning har gällt sedan den 1 januari 1999 men har därefter förändrats i vissa avseenden. De fastighetsförmedlare som varit registrerade när kraven förändrats har inte omfattats av de ändrade kraven, annat än i de fall som någon varit avregistrerad i minst tre år och på nytt sökt registrering.

Auktorisation

Mäklarsamfundet erbjuder auktorisation för medlemmar som har genomgått vidareutbildning i samfundets regi, har minst tre års yrkeserfarenhet samt förbinder sig att följa de professionella arbetsrutiner som utarbetats. Ansvarsnämnden, disciplinnämnden och en auktorisationsnämnd är organ inom samfundet. Också Fastighetsmäklarförbundet erbjuder auktorisation för de medlemmar som genomgått förbundets interna utbildning. Förbundet har en auktorisationsnämnd och en disciplinnämnd. För att bli auktoriserad krävs att man har minst tre års yrkeserfarenhet och att man genomgått kurser i fastighetsjuridik, plan- och byggnadsjuridik, ekonomi samt etik.

Riksdagens tillkännagivanden m.m.

Riksdagens tillkännagivande enligt betänkande 1997/98:LU15 innehåller bl.a. följande (rskr. 1997/98:158).

När det gäller utbildningsfrågorna kan utskottet konstatera att beredningen med anledning av det förslag till en fastighetsmäklarexamen som Fastighetsmäklarnämnden lämnade till regeringen i december 1996 alltjämt pågår. I likhet med arbetsgruppen finner utskottet inte anledning att föregripa resultatet av de överväganden som pågår. Utskottet anser sig emellertid kunna förutsätta att beredningsarbetet bedrivs med sikte mot den väsentliga höjning av kunskapsnivån – innebärande krav på viss högskolekompetens – för nyregistrerade mäklare som utskottet förordade vid behandlingen av förslaget till den nya fastighetsmäklarlagen (se bet. 1994/95:LU33).

Sammanfattningsvis anser utskottet att en mer genomgripande översyn av nämndens organisation är påkallad i syfte att effektivisera verksamheten. I samband med detta bör även redovisas vilka effekter som uppnåtts beträffande ärendebalansen och handläggningstiderna. Det bör ankomma på regeringen att i lämpligt sammanhang för riksdagen redovisa vilka åtgärder som vidtagits och vilka resultat som uppnåtts. Vad utskottet sålunda anfört med anledning av den gjorda utvärderingen av 1995 års fastighetsmäklarlag bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Med anledning av riksdagens tillkännagivande tillkallade regeringen 1998 en särskild utredare med uppdrag att göra en översyn av Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare (dir. 1998:96). Uppdraget redovisades i betänkandet *Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn* (SOU 1999:35). Utredaren föreslog att nämnden skulle arbeta med en bred granskning av mäklarverksamheten och att myndighetens organisationsform borde förändras. Vidare påtalades vissa brister i fastighetsmäklarlagen. Betänkandets innehåll ingick bl.a. i den bakgrund som föranledde att Fastighetsmäklarutredningen tillsattes. Riksdagens skrivelse i fråga om tillkännagivandet är slutbehandlad enligt regeringens skrivelse 2005/06:75. Hänvisning görs i fråga om en utvärdering av fastighetsmäklarlagen till att en särskild utredare (Ju 2005:16) har fått i uppdrag att se över fastighetsmäklarlagen och överväga bl.a. de aktuella frågorna (dir. 2005:140) och att en hearing hade hållits. Jämför vad som sagts ovan om de fr.o.m. 1999 gällande utbildningskraven.

Riksdagens tillkännagivande i enlighet med betänkande 1998/99:LU10 omfattade bl.a. följande (rskr. 1998/99:135).

Sommaren 1996 överlämnade Riksdagens revisorer promemorian *Auktorisation – för vem?* till regeringen. I promemorian nämns att benämningarna legitimerad, auktoriserad och godkänd bl.a. förekommer när det gäller sjukvårdspersonal, revisorer och mäklare. Riksdagens revisorer konstaterade att skydds innebörden av dessa benämningar i många fall är oklar för konsumenter och att stor förvirring råder om innebörden av sådana benämningar. En djupare granskning var, enligt revisorernas uppfattning, angelägen. Revisorererna föreslog därför att regeringen skulle belysa den konkreta betydelsen av angivna begrepp. Även benämningarnas betydelse som konkurrensmedel borde enligt revisorerna belysas.

I beslut den 19 juni 1997 fann regeringen inte skäl att vidta några åtgärder med anledning av promemorian. I beslutet anförde regeringen bl.a. att man med anledning av promemorian gjort en översyn inom Regeringskansliet av hur frågan behandlats av berörda myndigheter och att det därvid inte framkommit att konsumentproblem förknippade med begreppen var av sådan omfattning att det var påkallat med särskilda åtgärder.

Utskottet anser för sin del att det från konsumentskyddssynpunkt är angeläget att en mer ingående analys kommer till stånd när det gäller användning av begrepp såsom legitimerad, auktoriserad och godkänd i marknadsföring. Det bör ankomma på regeringen att föranstalta därom. Om det därvid skulle visa sig att det föreligger behov av lagstiftning utgår utskottet från att regeringen framlägger erforderliga lagförslag.

Vad utskottet sålunda anført ... bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Enligt regeringens skrivelse 2001/02:75 är riksdagens skrivelse om tillkännagivandet slutbehandlad i vad den avser auktorisation m.m. En hänvisning gjordes till den av regeringen den 13 juni 2001 beslutade propositionen *Handlingsplan för konsumentpolitiken 2001–2005* (prop. 2000/01:135 s. 82). Där uttalade regeringen följande:

Med anledning av tillkännagivandet har det inom Regeringskansliet gjorts en ny undersökning och analys av de aktuella problemens art och omfattning. Studien har inneburit att den utvärdering som gjordes åren 1996 och 1997 har följts upp med en närmare analys av härefter vunna erfarenheter. Undersökningen har gjorts i nära samarbete med berörda myndigheter och framför allt varit inriktad på frågan om vilka nackdelar det från konsumentskyddssynpunkt kan tänkas innebära att det inte finns någon helt entydig bestämning av begreppen legitimerad, auktoriserad och godkänd vid marknadsföringen av varor och tjänster.

Den nu gjorda analysen, som till övervägande del baseras på undersökningsmaterial som Konsumentverket och andra berörda myndigheter tillhandahållit under 2000, har lett fram till slutsatsen att de berörda problemen från konsumentskyddssynpunkt i huvudsak är möjliga att hantera utan ny lagstiftning. Undersökningen ger i varje fall inte stöd för bedömningen att avsaknaden av bestämda normer för användningen av de ifrågakvarande begreppen orsakar konsumenterna så stora svårigheter att statsmakterna måste ingripa med lagstiftning. Regeringen är emellertid väl medveten om frågans betydelse och kommer självfallet att vidta nödvändiga åtgärder, inbegripet förslag till riksdagen om särskild lagreglering, så snart förhållandena på området påkallar det. Regeringen avser att i det syftet upprätthålla en dialog med konsumentorganisationerna samt även fortsättningsvis ha en nära kontakt med berörda myndigheter på konsumentområdet.

Propositionen föranledde inte i nu aktuell del någon motion eller uttalande från riksdagens sida (bet. 2001/02:LU2).

Riksrevisionen

Med anledning av Riksrevisionens styrelses framställning angående tillsyn över fastighetsmäklare och konsumenternas möjlighet till tvistlösning (framst. 2007/08:RRS3) har utskottet tagit ställning till styrelsens förslag om att riksdagen ska begära att regeringen dels ser över dokumentationskraven i fastighetsmäklarlagen i syfte att minska antalet tvister mellan

konsumenter och mäklare, dels återkommer till riksdagen med en redovisning av vilka åtgärder som vidtagits för att tillsynen enligt fastighetsmäklarlagen bättre ska svara mot lagens krav.

Utskottet anförde bl.a. följande (bet. 2007/08:CU5).

Liksom Riksrevisionens styrelse anser utskottet att det är väsentligt att regleringen i fastighetsmäklarlagen ger konsumenterna ett gott skydd när de gör affärer som avser det egna boendet och att Fastighetsmäklarnämndens tillsyn fungerar på ett tillfredsställande sätt.

Beträffande de påtalade bristerna i lagstiftningen kan utskottet konstatera att regeringen överlämnat Riksrevisionens rekommendationer till den utredning som har till uppgift att se över fastighetsmäklarlagen. ... Utskottet anser att resultatet av det pågående utredningsarbetet inte bör föregripas genom någon åtgärd från riksdagen. Styrelsens framställning punkt 1 och motion ... bör därför avslås.

Vad därefter gäller Fastighetsmäklarnämndens tillsyn har regeringen, som framgår av den ovan lämnade redovisningen, vidtagit ett antal åtgärder redan innan framställningen överlämnades till riksdagen. I budgetpropositionen för år 2008 anför regeringen att man avser att återkomma till riksdagen med information om de åtgärder som vidtagits av såväl Fastighetsmäklarnämnden som regeringen med anledning av Riksrevisionens rekommendationer. Mot den redovisade bakgrunden är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagen med anledning av framställningen punkt 2 varför den bör avslås.

Riksdagen avtog framställningen i enlighet med utskottets förslag (rskr. 2007/08:130).

De i utskottsbetänkandet refererade åtgärderna avsåg bl.a. att Fastighetsmäklarnämnden – på uppdrag av regeringen – hade inkommit med en handlingsplan med åtgärder som Fastighetsmäklarnämnden skulle vidta som ett resultat av Riksrevisionens rekommendationer och att regeringen sagt sig komma att överväga Riksrevisionens iakttagelser och rekommendationer i den fortsatta styrningen av Fastighetsmäklarnämnden. Fastighetsmäklarnämnden hade också fått en tillfällig anslagsökning för att komma till rätta med de problem som Riksrevisionen pekat på.

I budgetpropositionen för 2009 bedömde regeringen att vidtagna åtgärder hade bidragit till att förbättra tillsynen (prop. 2008/09:1, utg.omr. 18, s. 60). Även i budgetpropositionen för 2010 behandlades frågan om aktiv tillsyn mot bakgrund av den kritik som framförts mot nämnden. Regeringen uppmärksammade bl.a. resultatet av den styrning som skett mot en aktiv tillsyn (prop. 2009/10:1, utg.omr. 18, s. 67 f.).

Utskottets ställningstagande

Som framgått har frågor om krav på och tillsyn över fastighetsmäklare behandlats av såväl riksdag som andra vid ett flertal tillfällen under de gångna åren. Flera åtgärder har genomförts när det gäller såväl tillsyns- och organisationsfrågor som krav på utbildning. Fastighetsmäklarutredningen har haft ett vitt mandat för sitt uppdrag, och en del sådana frågor har också aktualiserats för utredningen liksom det har gjorts för regeringen

under dess beredning av utredningens betänkande. Utredningens redovisade överväganden jämte förslag berör flertalet av de frågor som motionärerna i övrigt tar upp om den nya fastighetsmäklarlagens utformning.

I Regeringskansliet förbereds nu en lagrådsremiss som en del av den vidare beredningen av utredningsbetänkandet. Enligt utskottets mening bör riksdagen inte föregripa regeringens överväganden. Samtliga motioner avstyrks därför.

Bostadsarrende

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsförslag som gäller en bostadsarrendators ställning.

Jämför reservation 2 (s, v, mp).

Motionerna

Enligt motion C483 av Carina Moberg m.fl. (s) bör det göras överväganden om bostadsarrendatorernas ställning och särskilt behovet av generella skyddsregler mot oskäliga avgiftsökningar (yrkande 15, delvis). Överväganden bör enligt motionärerna lämpligen kunna göras i samband med en översyn av tomträtsreglerna. Det övergripande syftet med motionen är att bostadssociala hänsyn ska kunna tas vad gäller avgifterna.

Också i motion C365 av Christina Axelsson (s) (delvis) föreslås en översyn av förhållandena för bostadsarrendatorer med inriktning på att nyttjanderättshavarens besittning ska tryggas med generella skyddsregler mot oskäliga avgiftsökningar. Det framhålls också i denna motion särskilt att bostadssociala hänsyn bör kunna tas vid avgiftssättningen.

Även motion C395 av Anna Lilliehöök (m) avser en översyn av arrendelagstiftningen. Motionären tar främst upp frågan om att arrendatorerna drabbas av stora avgiftsökningar och pekar på att lagstiftningen är betydligt mer oklar än när det gäller tomträtter.

Bakgrund

Bostadsarrende föreligger när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom eller henne närstående (10 kap. 1 § jordabalken).

Bestämmelserna om bostadsarrende kom till 1968 och syftade till att förbättra den rättsliga ställningen för de ägare av fritidshus och permanentbostäder som disponerade marken med arrenderätt. Reglerna är resultatet av en avvägning av de skilda intressen som gör sig gällande i sådana arrende-

förhållanden. Parternas avtalsfrihet beträffande villkoren för arrendet begränsas t.ex. av skyddsregler till förmån för arrendatorn, som ofta intar den svagare ställningen i avtalsförhållandet.

Avtal om bostadsarrende ska träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid (2 §). Vill jordägaren eller arrendatorn att arrendevillkoren ändras för en ny arrendeperiod, ska han eller hon meddela motparten detta i den ordning som gäller för uppsägning (3 § första stycket). Säger jordägaren upp arrendeaftalet för avflyttning har arrendatorn rätt till förlängning utom när jordägaren har befogad anledning att upplösa arrendeförhållandet (direkt besittningsskydd). Så är fallet t.ex. om arrendatorn har förverkat arrenderätten eller jordägaren gör sannolikt att arrendestället ska användas för bebyggelse av annat slag än det som avses med upplåtelsen eller för jordbruk, industri eller annan ekonomisk verksamhet samt jordägarens intresse att kunna förfoga över arrendestället för sådant ändamål påtagligt överväger arrendatorns intresse av fortsatt arrende (5 §).

Det står parterna fritt att avtala om avgiftens storlek när arrendeaftalet ingås. Därefter kan avtalet löpa under lång tid med oförändrade villkor eller med en uppräknig av avgiften. Avgiften kan därmed komma att understiga vad lagen anser som skäligt belopp. När avgiften vid en efterföljande förlängning av arrendeaftalet anpassas till arrenderättens värde, kan det medföra höga utgiftsökningar för arrendatorn.

Vid förlängning av ett arrendeaftal utgår arrendeaavgiften med skäligt belopp. Kan jordägaren och arrendatorn inte enas om storleken på arrendeaavgiften ska denna bestämmas så att den kan antas motsvara arrenderättens värde med hänsyn till arrendeaftalets innehåll och omständigheterna i övrigt (6 §). Viktiga omständigheter vid denna bedömning är vad som kan anses vara ortens pris för jämförliga arrenden eller, i andra hand, vad arrendatorer i allmänhet är beredda att betala. Förväntningsvärden i fråga om marken torde inte beaktas.

Frågesvar

Justitieminister Beatrice Ask har i svar den 4 november 2009 på en skriftlig fråga om bostadsarrendatorers ställning anført bl.a. följande (fr. 2009/10:112).

De nuvarande bestämmelserna om arrende har gällt under lång tid och är i delar inte lätta att ta till sig. Det kan finnas anledning att överväga om lagstiftningen i alla delar är ändamålsenligt utformad och ger uttryck för en lämplig avvägning mellan de olika intressen som gör sig gällande. Det kan därför på sikt finnas anledning att analysera behovet av en översyn av hela eller delar av regelverket. Under denna mandatperiod måste emellertid andra angelägna frågor prioriteras.

Utskottets ställningstagande

Även utskottet är av den mening att det kan finnas anledning att överväga lagstiftningen om bostadsarrande. Mot bakgrund av justitieministerns uttalande i fråga om en översyn finns det inte anledning för riksdagen att nu närmare i sak ta ställning till motionsförslagen. Dessa avstyrks således.

Tomträttsobligationer

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag som gäller införande av tomt-rättsobligationer.

Motionen

Förslaget i motion C494 av Stefan Attefall och Lennart Sacrédeus (båda kd) gäller att en utredning ska tillsättas om möjligheterna att skapa en tomt-rättsobligation som kan användas för att underlätta en långsiktig finansiering av kommunernas åtaganden.

Utskottets ställningstagande

I likhet med justitieministern har utskottet givit uttryck för att tomtträttsinstitutet bör bli föremål för en översyn (bet. 2008/09:CU11). Enligt utskottets mening finns det inte anledning för riksdagen att i sak överväga frågor med anknytning till tomtträttsinstitutet, såsom den i motionen väckta, innan denna översyn genomförts. Motionen avstyrks.

Lagfartskapning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om lagfartskapning med hänvisning till vidtagna åtgärder.

Motionen

I motion C304 av Ulf Nilsson (fp) föreslås åtgärder för att förhindra kapning av lagfarter, t.ex. att den lagfarne ägaren underrättas om att en lagfartsansökan kommit in och att lagfart inte beviljas innan en viss tid förflutit sedan underrättelsen. Motionären pekar på att regeringen inte lagt fram något förslag för att förhindra lagfartskapningar, vilket förutskickats.

Utskottets ställningstagande m.m.

Under åren har olika fall fått uppmärksamhet där lagfart beviljats på grundval av fångeshandlingar där säljarens namnteckning förfalskats. Ett flertal motioner har väckts under senare år med förslag om åtgärder mot sådana s.k. lagfartskapningar. Lantmäteriet har i en rapport den 21 oktober 2008 som lämnats till regeringen behandlat problematiken (Lagfartskapningar – förekomst och åtgärder, dnr Ju2007/10895/L1, Ju2007/3171/L1).

Sett till antalet fall är lagfartskapningar inte något stort problem. Det svenska fastighetssystemet fungerar effektivt och säkert och åtnjuter ett stort förtroende hos fastighetsägare, kreditgivare och andra. Men för den som blir utsatt för en lagfartskapning kan konsekvenserna i vissa fall bli besvärande.

Regeringen har i december 2009 beslutat att ge Lantmäteriet, som är inskrivningsmyndighet, i uppdrag att inom ramen för en försöksverksamhet skärpa kontrollen av lagfartsansökningar. Lantmäteriet ska utveckla lämpliga rutiner för när en utökad kontroll bör göras och vad denna kontroll bör bestå i. Försöksverksamheten ska pågå till den 1 juli 2011. Därefter ska en utvärdering göras.

Regeringen har den 11 februari 2010 genom en förordningsändring beslutat att inskrivningsmyndigheten ska underrätta den som angetts som överlåtare av en fastighet om att lagfart har beviljats för förvärvaren (15 § inskrivningsförordningen, 2000:309). Syftet med denna ändring är att det ska bli lättare för den rätta ägaren att agera mot en lagfartskapning genom att överklaga lagfartsbeslutet. Den nya bestämmelsen träder i kraft den 1 oktober 2010.

Genom de åtgärder regeringen vidtagit har motionären i allt väsentligt blivit tillgodosedd, och riksdagen bör därför avslå motionen.

Det ska erinras om att fastighetens rätte ägare har rätt till ersättning av staten för sina kostnader för att få tillbaka lagfarten (18 kap. 4 a § jordabalken).

Tredimensionell fastighetsindelning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att alla fastigheter ska göras tredimensionella.

Motionen

I motion C458 av Sven Yngve Persson (m) lämnas förslag om att alla fastigheter ska göras tredimensionella (yrkande 1). Enligt motionären bör det göras klart hur djupt under respektive högt över markytan en fastighet sträcker sig, förslagsvis 100 meter. Motionen syftar främst till att undvika

konflikter om och skador på de resurser som finns under markytan. I motionen framförs uppfattningen att man i princip inte äger marken under plogdjup (jfr yrkande 2 i samma motion, behandlad i följande avsnitt).

Bakgrund

I 1 kap. 1 § första stycket jordabalken anges att fast egendom är jord och att denna är indelad i fastigheter. Fastighetsindelningen var enligt svensk rätt under lång tid endast tvådimensionell. Enskilda fastigheter kunde avgränsas mot varandra endast genom horisontella gränser i markplanet. Till en fastighet av traditionellt slag anses dock inte höra enbart den sålunda avgränsade markytan. Varje sådan fastighet omfattar därutöver ett utrymme ovanför och ett utrymme under markytan. Den traditionella fastigheten har inte en obegränsad sträckning i vertikalkplaner (höjd och djup). Hur långt den sträcker sig i vertikalkplanet är oklart (se t.ex. prop. 2002/03: 116).

Genom en reform vid riksmötet 2002/03 infördes möjligheter till tredimensionell fastighetsindelning (se nyss nämnda proposition). Fastigheter kan således numera under vissa förutsättningar avgränsas mot varandra också genom horisontella och vertikala gränser över eller under markytan. En tunnel, ett berggrum, en brokonstruktion eller någon annan överbyggnad liksom ett våningsplan i en byggnad kan bilda en självständig fastighet eller ingå i en annan fastighet än den till vilken den över- eller underliggande marken hör. Också ägarlägenhetsfastigheter är exempel på tredimensionell fastighetsindelning.

Utskottets ställningstagande

Enligt de regler som gäller tredimensionell fastighetsindelning kan en fastighets tredje dimension bestämmas när det finns behov av detta. De närmare förutsättningarna för detta kan naturligtvis diskuteras. Utskottet kan emellertid inte konstatera att det föreligger ett generellt behov av att fastigheter ska avgränsas också i djup- och höjddled. Det saknas därför anledning att utreda denna fråga. Motionen avstyrks.

Ledningsrätt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om att markägarens ställning ska stärkas i fråga om ledningsrättsupplåtelser.

Motionen

Såsom motion C458 av Sven Yngve Persson (m) får förstås ska markägarens ställning stärkas när det gäller upplåtelse av ledningsrätt så att en sådan rätt inte ska kunna upplåtas enligt ledningsrättslagen mot markägarens vilja eller att i vart fall kraven för en sådan upplåtelse ska skärpas väsentligt (yrkande 2).

Bakgrund

Rätten att dra en ledning över någon annans mark kan tryggas på olika sätt. Ett sätt är att ledningens ägare och fastighetens ägare träffar ett uppsägningsbart nyttjanderättsavtal. Ett annat sätt är att inrätta ett servitut till förmån för ledningshavarens fastighet. Sedan flera decennier finns det också en särskild upplåtelseform, ledningsrätt. Bestämmelser om ledningsrätt finns i ledningsrättslagen (1973:1144). Den får upplåtas endast för vissa slag av ledningar, bl.a. för ledning som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät för allmänt ändamål samt allmän svagströmsledning för dataöverföring samt vissa typer av elektriska starkströmsledningar och vatten- och avloppsledningar (1 och 2 §§). En ledningsrätt ger rätt att inom ett utrymme som ingår i någon annans fastighet dra fram och begagna en ledning och för ledningens ändamål erforderliga anordningar. Det kan upplåtas ledningsrätt också för andra anordningar som ingår i ett elektroniskt kommunikationsnät, t.ex. master och antenner, och detta oavsett om anordningarna har förbindelse med ledning eller inte. Frågan om upplåtelse av ledningsrätt prövas av lantmäterimyndigheten efter ansökan av den som vill dra fram ledningen. Ledningsrätt får upplåtas även om fastighetsägaren motsätter sig det. Ledningsrätten upplåts i ett s.k. ledningsbeslut. I beslutet ska anges bl.a. ledningens ändamål, det utrymme som upplåts för ledningen och den tid inom vilken ledningen ska vara uppförd. I anslutning till att ett ledningsbeslut meddelas fastställs också ersättning till fastighetsägaren för upplåtelsen (13 och 22 §§). I fråga om denna görs i ledningsrättslagen hänvisningar till expropriationslagens ersättningsbestämmelser. En ledningsrätt gäller för all framtid. Den kan ändras eller upphävas endast genom en ny förrättning (jfr 33 §). En ledningsrätt är överlåtbar. En överlåtelse är dock giltig endast om den ledning för vilken ledningsrätten har upplåtits överläts tillsammans med ledningsrätten (35 §).

I ett ledningsbeslut kan föreskrivas att ledningsrättshavaren har rätt att inom det utrymme som upplåts för ledningen låta någon annan installera och använda ytterligare ledning (11 a §). Syftet med denna möjlighet är att flera teleoperatörer ska kunna samutnyttja master och andra anordningar som ingår i elektroniska kommunikationsnät.

Utskottets ställningstagande

Möjliggörande av ledningsdragningar på annans mark är en viktig del när det gäller att skapa goda förutsättningar för vårt samhälle, bl.a. i fråga om näringsliv, arbetstillfällen och kommunikation. Markägarens intressen måste naturligtvis kunna tillgodoses på ett rättssäkert och rimligt sätt. Inte minst är ersättningsbestämmelsernas utformning av betydelse i detta sammanhang.

Utskottet delar mot den givna bakgrunden inte motionärens uppfattning om att markägaren ska ges det helt avgörande inflytandet i fråga om en ledningsrätt ska kunna tillskapas. Däremot instämmer utskottet i att den ekonomiska ersättningen ska höjas för markägaren. Utskottet erinrar om att den i mars förväntade propositionen om expropriationsersättning delvis kommer att behandla ersättningsregler som också gäller ledningsrätt (jfr betänkandet från Utredningen om expropriationsersättning *Nya ersättningsbestämmelser i expropriationslagen m.m.*, SOU 2008:99). Motionen avstyrks.

Förvaltning av samfälligheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag som gäller röstberäkning vid samfällighetsförvaltning.

Motionen

Motion C393 av Lars-Arne Staxäng (m) gäller en översyn av lagen om förvaltning av samfälligheter vad gäller det antal röster en medlem kan utnyttja vid stämman. Markägare med ett stort delägarande i en samfällighet har enligt motionen ett alltför litet inflytande, särskilt när det gäller frågor av ekonomisk betydelse.

Bakgrund

Vid delägarförvaltning av en samfällighet beslutar delägarna gemensamt. Kan delägarna inte enas i fråga om en viss förvaltningsåtgärd ska, om någon delägare begär det, lantmäterimyndigheten (eller den som myndigheten förordnar) hålla sammanträde med delägarna för att avgöra frågan eller, om omständigheterna föranleder det, anordna föreningsförvaltning [6 och 7 §§ lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter].

Vid föreningsförvaltning utövas medlemmarnas rätt att delta i behandlingen av föreningens angelägenheter på en föreningsstämma (47 §).

Röstberättigad medlem som är närvarande vid en föreningsstämma har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (huvudtalsmetoden). I fråga som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det

(andelsmetoden). Finns flera andelsserier ska den andelsserie användas som närmast avser det ändamål som röstningen avser (för en underhållsfråga torde andelstal för drift användas, inte andelstal för utförande). Medlems röstetal får dock inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 §). Andelsmetoden har valts bl.a. för att en stor andelsägare inte ska kunna tvingas till kostnadskrävande åtgärder av ett större antal fastighetsägare med små andelar, vilket skulle kunna motverka att ägare av stora fastigheter deltar i samverkan. Röstspärren har införts för att förhindra att större andelsägare får ett helt dominerande inflytande (prop. 1973:160 s. 370 och 382).

För vissa typer av frågor, såsom om överlåtelse av fast egendom och ändring av föreningens stadgar, gäller vissa speciella regler (49 § tredje stycket).

Utskottets ställningstagande

Lagstiftningen innehåller en avvägning mellan det inflytande delägarna i en samfällighet kan få grundat på huvudtal respektive andelstal. Utskottet är inte berett att mot bakgrund av motionen förorda en annan avvägning eller mer förutsättningslösa överväganden i fråga om delägarnas inflytande. Motionen avstyrks.

Bryggrätter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om förändrad lagstiftning gällande bryggrätt.

Motionen

Motion C293 av Lennart Pettersson och Anders Åkesson (båda c) gäller en översyn med inriktning på förändrad lagstiftning avseende bryggrättigheter omfattande frågor om preskriptionstid och ersättning. Som bakgrund lämnas i motionen uppgifter om att några kommuner har sett en möjlighet att tjäna pengar på de bryggrätter som finns på kommunens egen mark. I något fall rör det sig om upp emot 600 000 kr som en fastighetsägare har fått betala för att fortsättningsvis få utnyttja en bryggrätt som han eller hon nyttjat sedan länge. Enligt motionärernas uppfattning bör en rättighets-havare inte ha något problem med att fortsätta sitt nyttjande av en brygga som han eller hon har använt under många år. Motionärerna vänder sig emot att en kommun har rätt att ta ut mycket stora belopp från en fastighetsägare i ett sådant fall. I motionen uppmärksammas att det i fråga om svartbygge finns en preskriptionstid på 10 år och att institutet ”urminnes hävd” vilar på ett 90-årigt nyttjande; när det gäller de åsyftade bryggrätterna konstateras i motionen en tydlig skillnad i bedömningen. Motionä-

erna anser det acceptabelt att ersättning utgår avseende t.ex. service eller underhåll men att den inte bör få överstiga kommunens kostnader. Översynen bör aktualisera tillämpningen av den kommunala självkostnadsprincipen.

Utskottets ställningstagande m.m.

Bryggrätter avser vanligen enskilda fastighetsägares tillgång till brygga på annans mark, inte så sällan på kommunal mark. En rätt till brygga kan tillskapas genom att en gemensamhetsanläggning inrättas till förmån för ett antal fastigheter. Rättigheten kan också upplåtas till förmån för en fastighet genom avtals servitut. Det förekommer också andra typer av avtal som grundlägger en sådan rätt.

De i motionen åsyftade bryggrättigheterna torde vara rättigheter med gamla överenskommelser som grund. Det rör sig inte om t.ex. formella servitut eller arrenden. Det kan vara fråga om ett muntligt benefikt avtal (ett vederlagsfritt nyttjande) – t.ex. något slag av medgivande till nyttjandet utan att några särskilda villkor ställts upp – eller att nyttjandet i sig grundar sig enbart på att markägaren tolererat detsamma. I sådana fall är det svårt för nyttjanderättshavaren att hävda sig mot en markägare som vill ta bort rättigheten, alternativt vill ha ersättning för densamma.

Det kan uppfattas som märkligt att nyttjaren erbjuds att mot ersättning få fortsätta använda en rätt till något, som under många år har varit utan kostnad för honom eller henne. Det kan finnas många orsaker till att någon utan vederlag tillåts att nyttja annans mark. I många fall är det kommunerna som är markägare och har godtagit bryggrätterna, ibland genom skriftliga avtal, ibland endast genom muntliga överenskommelser.

I fråga om sådana rättigheter som har utövats under en längre tid, t.ex. 50 år, utan att det har varit till förfång för markägaren kan det åtminstone vid en första anblick – oaktat det skydd markägaren ges av rättsordningen – hävdas att det inte ska vara möjligt för markägaren att kräva antingen att bryggan tas bort eller att nyttjaren ska betala ett större belopp för rättigheten. I motionen nämns som exempel 600 000 kr. Det kan t.o.m. uppfattas som stötande att enskilda personer eller familjer drabbas på detta sätt.

Eftersom det finns ett antal bryggrätter runt om i Sverige och problematiken är tämligen ny, är det viktigt att frågan följs med uppmärksamhet. För dagen finns det dock enligt utskottets mening inte skäl att vidta någon särskild åtgärd.

Utskottet anser mot den givna bakgrunden att riksdagen inte bör gå motionärerna till mötes och avstyrker motionen.

Övriga motionsförslag – förenklad beredning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår de motionsförslag som beretts i förenklad ordning.

Jämför det särskilda yttrandet (s, v, mp).

Utskottets ställningstagande

I motioner från 2009 års allmänna motionstid har väckts förslag som rör fastighetskoordinater, jordabalkens köpregler och felregler, fastighetsmäklarens verksamhet (budgivningslista), besiktningsmannens ansvar, störningsservitut m.m., tomträtt, expropriation, skymmande vegetation, fastighetsindelning, jordförvärv m.m. och friköp av historiska arrenden. Motsvarande eller i allt väsentligt motsvarande motionsförslag har utskottet behandlat tidigare under valperioden. Detta har gjorts i betänkandena 2006/07:CU20, 2007/08:CU8, 2008/09:CU31 och 2008/09:CU33, och riksdagen har i enlighet med utskottets förslag avslagit motionerna. Utskottet står fast vid sina senaste ställningstaganden, och det föreligger inte heller andra skäl att åter behandla motionerna i vanlig ordning. Motionerna avstyrks därför.

Reservationer

1. Fastighetsmäklarlagen m.m., punkt 1 (s, v, mp)

av Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Jan Lindholm (mp) och Fredrik Lundh (s).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkänner för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2009/10:C278, 2009/10:C434 och 2009/10:C451 samt avslår motionerna 2009/10:C420 och 2009/10:C433.

Ställningstagande

Sveriges fastigheter utgör ca 60 % av landets förmögenhet. Få ting är därför så viktiga som att dessa fastigheter förvaltas, undersöks, beskrivs, säljs och köps i enlighet med ”vetenskap och beprövad erfarenhet”.

Under den nuvarande ekonomiska krisen har avsevärda brister blottlagts hos många av landets fastighetsmäklare. Det finns ingen annan typ av konsulter där skillnaden är större mellan vad konsumenterna vill ha och vad konsulten levererar. Det beror på att branschen fortfarande till stor del består av mäklare med bristande utbildning och kvalitet, vilket innebär risk för att konsumenterna vilseleds. Utförliga och korrekta objektbeskrivningar kan endast göras av den som har rätt kompetens för uppdraget. Därför bör större krav ställas på fastighetsmäklarnas utbildning.

Utredningsbetänkandet *Fastighetsmäklaren och konsumenten* (SOU 2008:6) har inte lett till att regeringen vidtagit några åtgärder. Utredningens lagförslag bortser från riksdagens tillkännagivanden. Tillkännagivandet enligt betänkande 1997/98:LU15 innebar starkast möjliga kritik mot Fastighetsmäklarnämndens sätt att bedriva sin verksamhet. Tillkännagivandet omfattar också att fastighetsmäklare ska vara högskoleutbildade. Kritiken är i flera avseenden lika befogad nu som den var då, men utredningen har inte föreslagit några förändringar som skulle innebära någon egentlig förbättring av tillståndet inom myndigheten eller fastighetsmäklarbranschen. Ännu har de flesta mäklare endast en komvutbildning på 340 timmar. Riksdagen har också genom ett tillkännagivande uppmärksammat behovet av en analys och en ur konsumentskyddsperspektiv behövlig lagstiftning i fråga om användningen av begrepp som auktoriserad, legitimerad m.m. (bet. 1998/99:LU10). Avsikten har varit att ge en reell – kvalitativ – innebörd åt denna typ av begrepp.

Bakom de två tillkännagivandena stod samtliga riksdagspartier, och tillkännagivandena återspeglar utan minsta tvekan även konsumenternas önskemål. Därför borde utredningen ha haft tillkännagivandena som sin utgångspunkt.

Sveriges drygt 4 600 advokater och 6 300 registrerade fastighetsmäklare delar på marknaden för fastighetsförmedling. Detta talar starkt för att i princip identiska regelsystem bör gälla både för fastighetsmäklare och advokater. Därför föreslår vi en översyn som ska syfta till att samma lagstiftning och etiska regler, eller i vart fall till sin innebörd väsentligt samma regler, ska gälla för dessa grupper så att kvaliteten och tryggheten för konsumenten vid varje utförd fastighetsförmedling säkerställs. Utbildningen ska vara någorlunda jämförbar vad gäller längd och innehåll. På sikt bör all personal som arbetar som mäklare vara högskoleutbildad. Den som saknar högskoleutbildning bör tills vidare få vara verksam inom branschen men successivt fasas ut.

Riksdagens krav är uppseendeväckande nog inte uppfyllda fast det har gått snart tio år sedan riksdagen gjorde sina första tillkännagivanden för regeringen. Det pågående arbetet med en ny fastighetsmäklarlag tycks inte heller innebära några egentliga förändringar av regelverket. Det är därför hög tid att en uppstramning sker av krav på och kontroll av fastighetsmäklare. De krav som i dag gäller är inte tillräckligt förtroendeskapande – särskilt inte att det finns möjligheter för nämnden att göra undantag, t.ex. vad avser krav på utbildning.

Enligt vår mening bör Fastighetsmäklarnämndens möjligheter till en effektiv tillsynsverksamhet utökas, särskilt genom en i lag stadgad rätt för nämnden att utöva tillsyn över fastighetsmäklare genom besök på mäklarfirmans kontor. Detta mot bakgrund av bl.a. att fastighetsmäklarna under senare år alltmer har organiserat sig i större fastighetsmäklarfirmor.

Vi anser att en utredning närmare bör överväga frågorna om ökade krav på och skärpningar av tillsynen över fastighetsmäklare.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna C278 (v), C434 (s) och C451 (s) samt avslår motionerna C433 (m) och C420 (fp) .

2. Bostadsarrende, punkt 2 (s, v, mp)

av Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Jan Lindholm (mp) och Fredrik Lundh (s).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2009/10:C365 i denna del och 2009/10:C483 yrkande 15 i denna del och bifaller delvis motion 2009/10:C395.

Ställningstagande

Alla människor – inte bara de med särskilt goda ekonomiska förutsättningar – ska ha möjlighet att leva i bra bostäder till rimliga kostnader i en trygg och attraktiv boendemiljö. Nu ser vi tydligt betydelsen av detta mot en bakgrund av växande arbetslöshet och nedrustning av den sociala välfärden som medför att många hushåll får en kraftigt försämrad ekonomi. En osäker hushållsekonomi riskerar att leda till otrygghet i boendet, oavsett vilket slag av boende det är fråga om.

Vi anser att de bostadspolitiska verktygen behöver utvecklas. Det krävs skarpare verktyg för att trygga bostadsförsörjningen och skapa rättvisa mellan olika sätt att bo. Stabila och långsiktiga regelverk är en viktig del i det arbete vi önskar ska bedrivas.

Vi är försvarare av bruksvärdesystemet. Vi anser också att tomträttsinstitutet ska bevaras men att det behöver ses över för att öka tomträttshavarnas trygghet med syfte att tomträtt ska kunna användas som redskap i en bostadspolitik med en social inriktning.

Tomträtten har sitt ursprung i en strävan att människor skulle kunna bygga egna hem även om de inte hade ekonomisk möjlighet att köpa marken. Tomträtten ska enligt vår mening åter kunna tjäna detta syfte, men också i fråga om flerfamiljshus. Tyvärr har syftet med tomträttsupplåtelser alltmer utvecklats till att bli en boendeform som innebär att kommunerna ensidigt kan tillgodogöra sig en – ofta kraftig – värdestegring på marken i form av höjd tomträttsavgäld. För den enskilde har tomträtten blivit en otrygg och oförutsägbar upplåtelseform. Vi anser att tomträttsreglerna bör innehålla någon form av generella skyddsregler mot oskäligen avgäldsökningar. Vi har tidigare under valperioden underställt riksdagen förslag om en översyn av tomträttslagstiftningen.

Med samma utgångspunkter finns det skäl att överväga också bostadsarrendatorernas belägenhet. Likaväl som vi anser att kommunerna bör anpassa tomträttsavgälderna efter omständigheterna på ett sätt så att bostads-sociala hänsyn kan tas anser vi att avgifterna för bostadsarrenden bör kunna anpassas på motsvarande sätt. Parterna bör över huvud taget ges mer av likställda rättigheter när det gäller en omförhandling av arrendavgiften. Vi tror att den av oss förordade översynen, förutom att den skapar ökad trygghet för bostadsarrendatorer i allmänhet, skulle vara av särskild vikt för de permanentboende arrendatorerna i skärgårdarna och därmed möjligheterna att hålla dessa områden levande. Lämpligen bör bostadsarrendatorernas ställning ses över samtidigt med att en översyn av tomträttsreglerna görs.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna C365 (s) i denna del och C483 (s) yrkande 15 i denna del samt bifaller delvis motion C395 (m).

Särskilt yttrande

Övriga motionsförslag – förenklad beredning, punkt 9 (s, v, mp)

Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Hillevi Larsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Jan Lindholm (mp) och Fredrik Lundh (s) anför:

Utskottet har efter förenklad motionsberedning avstyrkt vissa motionsförslag. Då det gäller dessa förslag hänvisar vi till de senaste ställningstaganden som gjorts av företrädare för våra respektive partier i motsvarande frågor i betänkandena 2006/07:CU20, 2007/08:CU8, 2008/09:CU31 och 2008/09:CU33, i förekommande fall ihop med företrädare för andra partier. Vi vidhåller de synpunkter som förts fram men avstår från att på nytt ge uttryck för avvikande uppfattningar i en reservation.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2009

2009/10:C205 av Sten Bergheden (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över möjligheten att underlätta för att bygga i känsliga miljöer.

2009/10:C216 av Lars Elinderson (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en rättvis och skälig ersättning för exproprierad egendom.

2009/10:C218 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).

2009/10:C221 av Liselott Hagberg (fp):

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

2009/10:C228 av Kurt Kvarnström och Carin Runeson (båda s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av reglerna kring skymmande vegetation.

2009/10:C234 av Anne-Marie Pålsson (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att snarast återkomma till riksdagen med förslag till hur regler för rimliga och anständiga ersättningar ska utformas i samband med expropriation.

2009/10:C240 av Marie Nordén (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om förändringar i fastighetsmäklarlagen.

2009/10:C253 av Staffan Danielsson och Jan Andersson (båda c):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att kunna ge bygglov även vid rimliga miljöstörningar genom s.k. avtalsservitut.

2009/10:C274 av Inger Jarl Beck (s):

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

2009/10:C278 av Egon Frid (v):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om regler för fastighetsmäklarna och krav på adekvat utbildning och kompetensbevis.

2009/10:C281 av Ulrika Karlsson i Uppsala (m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att se över den tjänst som besiktningssmannen tillhandahåller vid överlåtelse av fastighet.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av regler för standardiserad besiktning vid överlåtelse av fastighet.

2009/10:C282 av Bengt-Anders Johansson och Finn Bengtsson (båda m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av möjligheterna att förändra och förbättra synsättet på äganderätten.

2009/10:C293 av Lennart Pettersson och Anders Åkesson (båda c):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om regelverket för bryggrätter.

2009/10:C304 av Ulf Nilsson (fp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att förhindra kapning av lagfarter.

2009/10:C310 av Christer Adelsbo och Göran Persson i Simrishamn (båda s):

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

2009/10:C321 av Bengt-Anders Johansson och Peder Wachtmeister (båda m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över och modernisera jordförvärvslagen.

2009/10:C358 av Mikael Oscarsson (kd):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att utreda förutsättningarna för att få ett rationellt och rättssäkert system med fastighetskoordinater med rättsverkan.

2009/10:C365 av Christina Axelsson (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av tomträttsinstitutet och förhållandena för bostadsarrendatorer.

2009/10:C381 av Krister Hammarbergh (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en översyn av möjligheten att belasta en fastighet med en störning som inte är av hälsovådlig karaktär.

2009/10:C390 av Peter Eriksson m.fl. (mp):

68. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av att förändra regelverket för ersättningar vid expropriering och annat intrång.

2009/10:C393 av Lars-Arne Staxäng (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om översyn av lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

2009/10:C395 av Anna Lilliehöök (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om arrendetomter.

2009/10:C402 av Otto von Arnold (kd):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om expropriationsersättningen.

2009/10:C413 av Finn Bengtsson och Lars-Arne Staxäng (båda m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över möjligheten att avskaffa tomträttslagstiftningen.

2009/10:C420 av Helena Bargholtz (fp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av förändrade krav på fastighetsmäklarna.

2009/10:C433 av Jan Ericson (m):

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

2009/10:C434 av Luciano Astudillo (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om utbildningskraven för fastighetsmäklare.

2009/10:C451 av Nikos Papadopoulos (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om behovet av ökade krav på och bättre kontroll av fastighetsmäklare.

2009/10:C457 av Sven Yngve Persson (m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om rätten att fortsätta med pågående verksamhet inom jordbruk trots nyetablering av bostäder.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om utökad undersökningsplikt för dem som köper bostad som ligger i anslutning till en jordbruksverksamhet eller verksamhet med djurhållning.

2009/10:C458 av Sven Yngve Persson (m):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om en utökad tredimensionell fastighetsbildning.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om ett förtydligande och en förstärkning av ledningsrätten.

2009/10:C472 av Johan Pehrson (fp):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att en köpare eller säljare av en fastighet, tomträtt eller bostadsrätt bör vara bunden till sitt bud under en viss tid.

2009/10:C483 av Carina Moberg m.fl. (s):

15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över tomträttslagstiftningen.

2009/10:C494 av Stefan Attefall och Lennart Sacrédeus (båda kd):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om tomträttsobligationer.

2009/10:N388 av Tina Ehn m.fl. (mp):

13. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om bo- och brukarplikt på jordbruksfastigheter utanför tätorterna.

2009/10:N459 av Rosita Runegrund (kd):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över lagen när det gäller tredimensionell fastighetsindelning.