



Vissa frågor rörande fastigheter

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet elva motionsyrkanden från allmänna motionstiden år 2002. Motionsyrkandena rör jordabalkens felregler, historiska arrenden, fastighetsmäklare m.m. och herrelösa fastigheter. I ärendet har inkommit en skrivelse från Willands Arrendatorförening rörande historiska arrenden.

Utskottet avstyrker bifall till samtliga motionsyrkanden, i huvudsak med hänvisning till pågående och aviserat arbete.

I betänkandet finns två reservationer.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Innehållsförteckning.....	2
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Utskottets överväganden	4
Jordabalkens felregler.....	4
Historiska arrenden.....	5
Fastighetsmäklare m.m.	8
Herrelösa fastigheter.....	10
Reservationer.....	14
1. Fastighetsmäklare m.m. (punkt 3)	14
2. Herrelösa fastigheter (punkt 4).....	14
Bilaga Förteckning över behandlade förslag	16
Motioner från allmänna motionstiden.....	16

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Jordabalkens felregler

Riksdagen avslår motion 2002/03:L225.

2. Historiska arrenden

Riksdagen avslår motion 2002/03:L261.

3. Fastighetsmäklare m.m.

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:L213, 2002/03:L214, 2002/03:L244 och 2002/03:L342.

Reservation 1 (m, fp, kd, c)

4. Herrelösa fastigheter

Riksdagen avslår motionerna 2002/03:L202 och 2002/03:L203.

Reservation 2 (m, fp, kd, c)

Stockholm den 27 mars 2003

På lagutskottets vägnar

Inger René

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Inger René (m), Marianne Carlström (s), Raimo Pärssinen (s), Jan Ertsborn (fp), Christina Nenes (s), Hillevi Larsson (s), Yvonne Andersson (kd), Tasso Stafilidis (v), Maria Hassan (s), Bertil Kjellberg (m), Rezene Tesfazion (s), Martin Andreasson (fp), Anneli Särnblad Stoors (s), Henrik von Sydow (m), Niclas Lindberg (s), Johan Löfstrand (s) och Annika Qarlsson (c).

Utskottets överväganden

Jordabalkens felregler

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå en motion med begäran om en översyn av jordabalkens felregler. Utskottet anser att någon sådan översyn för närvarande inte är påkallad.

Bakgrund

Bestämmelser om säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser vid köp av fast egendom finns i 4 kap. jordabalken. Av 19 § första stycket följer att köparen har rätt att göra prisavdrag eller häva köpet om fastigheten inte stämmer överens med vad som följer av avtalet eller om den annars avviker från vad köparen med fog kunnat förutsätta vid köpet. Köparen har dessutom rätt till ersättning för skada, om felet eller förlusten beror på försummelse på säljarens sida eller om fastigheten vid köpet avvek från vad säljaren får anses ha utfäst.

Som fel får enligt 19 § andra stycket inte åberopas en avvikelse som köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av fastigheten som varit påkallad med hänsyn till fastighetens skick, den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter samt omständigheterna vid köpet.

Motionen

Karin Enström (m) erinrar i motion L225 om innehållet i jordabalkens regler för köp av fast egendom och om bestämmelserna som reglerar förhållandet mellan säljare och köpare vid fel i fastighet. Köparen åläggs, enligt motionärens mening, en omfattande undersökningsplikt medan säljaren, som i många fall känner till sin fastighets fel och brister, inte åläggs en motsvarande upplysningsplikt. Enligt motionären upplevs lagens avvägning mellan säljarens och köparens intressen i många fall som alltför förmånlig för säljaren. Motionären anser att regeringen bör tillsätta en utredning för att göra en översyn av jordabalkens felregler i syfte att skapa en bättre balans mellan säljarens och köparens ålägganden. I motionen begärs ett tillkännagivande med detta innehåll.

Utskottets ställningstagande

Utskottet kan inte utesluta att den avvägning som görs i de aktuella bestämmelserna mellan säljarens och köparens intressen i enstaka fall kan uppfattas som förmånligare för säljaren än för köparen. Enligt utskottets mening utgör

emellertid nuvarande regler en rimlig avvägning, och utskottet kan inte finna att någon översyn av jordabalkens felregler för närvarande kan anses påkallad.

Mot denna bakgrund anser utskottet att det inte finns skäl att föreslå någon riksdagens åtgärd med anledning av motion L225, varför den bör avslås.

Historiska arrenden

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå en motion som rör friköp av historiska arrenden. Utskottet hänvisar till pågående beredningsarbete.

Bakgrund

Med historiska arrenden brukar avses sådana arrenden som innehafts av medlemmar i en och samma familj under flera generationer, och när det är sannolikt att den helt övervägande delen av arrendestället inte sedan år 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare. Någon i lag fastställd definition av begreppet historiska arrenden finns inte.

Jordägare till historiska arrenden är främst institutioner av publikt slag (staten, kyrkan, akademier) samt fideikommiss, avvecklade fideikommiss och vissa stiftelser. Någon heltäckande bild av antalet historiska arrenden i Sverige har visat sig svår att få fram. Under alla förhållanden rör det sig emellertid om ett begränsat antal.

Motionen

I motion L261 anför Ronny Olander och Christer Adelsbo (båda s) att såväl sociala som medborgarrättsliga och politiska skäl starkt talar för införande av en laglig rätt till friköp av historiska arrenden. Enligt motionärerna bör riksdagen genom ett uttalande påskynda det utredningsarbete som riksdagen tidigare beslutat om. I motionen begärs ett tillkännagivande med detta innehåll.

Tidigare behandling

Med anledning av en begäran från riksdagens sida (bet. LU 1982/83:27, rskr. 266) tillkallades år 1984 Friköpsutredningen, vars huvudsakliga uppgift var att förutsättningslöst utreda frågan om införande av en friköpsrätt för innehavare av historiska arrenden. I betänkandet (SOU 1986:52) Friköp vid historiskt arrende avstyrkte utredningens majoritet införandet av en lag om friköpsrätt. Vid remissbehandlingen av betänkandet förklarade sig det övervägande antalet remissinstanser dela utredningsmajoritetens uppfattning att en lagstiftning om friköpsrätt inte borde införas.

Frågan har därefter aktualiserats i riksdagen vid ett flertal tillfällen med anledning av motioner i ämnet. Hösten 1989 framhöll utskottet i sitt av riksdagen

gen godkända betänkande 1989/90:LU6 att de krav på en friköpsrätt vid historiska arrenden som framförts under årens lopp måste ses mot bakgrund av att det saknades generella regler som gav en jordbruksarrendator rätt till ersättning för de investeringar som gjorts på arrendestället. Utskottet ansåg – med hänvisning till bl.a. tidigare översyn av spörsmålet som inte lett till lagstiftningsåtgärder – att frågan om ett lagreglerat skydd för jordbruksarrendatorernas investeringar borde bli föremål för en förnyad utredning. Det fick enligt utskottet ankomma på regeringen att bestämma de närmare formerna för utredningsarbetets bedrivande samt att därefter återkomma med ett lagförslag till riksdagen. I frågan om friköpsrätt vid historiska arrenden pekade utskottet på ett antal omständigheter som enligt utskottet utgjorde starka skäl för en sådan rätt och framhöll att en friköpsrätt vid historiska arrenden således borde införas. Det fick enligt utskottet ankomma på regeringen att utforma förslag till lagstiftning och därefter återkomma till riksdagen. Vad utskottet anfört om skydd för jordbruksarrendatorers investeringar och om friköpsrätt gav riksdagen som sin mening regeringen till känna (rskr. 1989/90:39).

Som en följd av riksdagens beslut tillkallade regeringen 1990 års Arrendekommitté (Ju 1990:06) med uppgift att se över vissa regler i arrendelagstiftningen. Kommittén hade som huvuduppgift att utforma förslag till regler som dels skyddar en jordbruksarrendators investeringar på arrendestället, dels ger arrendatorn vid historiskt arrende rätt att friköpa arrendestället.

Arrendekommittén behandlade friköpsfrågan med förtur och föreslog i betänkandet (SOU 1991:85) Historiska arrenden en särskild lag om friköpsrätt vid historiska arrenden. Lagförslaget innebar att en arrendator till jord som omfattas av begreppet historiskt arrende under vissa särskilda förutsättningar har rätt att lösa in den fasta egendom som omfattas av arrendet även om jordägaren motsätter sig det. Arrendatorn skulle när som helst kunna påkalla s.k. friköp genom att väcka talan mot jordägaren vid fastighetsdomstol. Enligt förslaget skulle historiskt arrende anses föreligga när det är sannolikt att den helt övervägande delen av ett arrendeställe inte sedan den 1 januari 1900 varaktigt brukats av fastighetens ägare. Friköpsrätten begränsades dock till att avse vissa jordbruksarrenden och bostadsarrenden. Friköp skulle enligt förslaget få ske, om huvuddelen av arrendestället sedan minst 40 år före den dag då talan om friköp väckts innehafts och stadigvarande bebotts av arrendatorn eller någon honom närstående.

I Arrendekommitténs slutbetänkande (SOU 1992:109) Investeringar i arrendejordbruket och andra arrenderättsliga frågor lämnades förslag till bl.a. regler om skydd för jordbruksarrendatorers investeringar på arrendestället.

Våren 1995 behandlade riksdagen regeringens proposition 1994/95:155 om investeringar i arrendejordbruket m.m. I propositionen föreslogs, på grundval av Arrendekommitténs utredningsarbete, generella regler till skydd för jordbruksarrendatorers investeringar på arrendeställen. Riksdagen antog regeringens lagförslag och de nya reglerna trädde i kraft den 1 juli 1995 (bet. 1994/95:LU26, rskr. 361).

I propositionen togs också upp frågan om rätt till friköp vid historiska arrenden. Regeringen ansåg att någon sådan rätt inte borde införas, och något förslag till lagstiftning i ämnet lades sålunda inte fram. Till grund för regeringens ställningstagande låg slutsatsen att det i fråga om friköp av historiskt arrende inte kunde anses föreligga ett sådant angeläget allmänt intresse att en lagstiftning om detta skulle vara förenlig med regeringsformens egendomsskydd.

Regeringens ställningstagande föranledde ett antal motioner, vari begärdes att en rätt till friköp vid historiska arrenden skulle införas. Utskottet delade emellertid regeringens uppfattning att en lagstiftning om detta inte skulle vara förenlig med regeringsformens egendomsskydd och avstyrkte de då aktuella motionerna. Riksdagen följde utskottet.

Vid frågans behandling i riksdagen och därefter med anledning av motioner har utskottet i sina av riksdagen godkända betänkanden inte funnit skäl att frångå tidigare ställningstagande att en lagstiftning på området inte bör införas (se bet. 1996/97:LU10 och 1997/98:LU8).

När frågan om införande av en friköpsrätt behandlades av riksdagen våren 1999 med anledning av motionsyrkanden erinrade utskottet om att det snart gått tio år sedan 1990 års Arrendekommitté lagt fram sitt förslag till lag om friköpsrätt vid historiska arrenden. Enligt utskottet fanns det behov av en kartläggning av i vilken utsträckning frivilliga överenskommelser om friköp ägt rum och om det generellt sett alltså kan anses föreligga intresse av lagstiftning om friköp av historiska arrenden. Om kartläggningen visar att det föreligger behov av lagstiftning ansåg utskottet att lagstiftningsfrågan förutsättningslöst bör utredas på nytt. Detta gav riksdagen regeringen till känna (bet. 1998/99:LU12.)

Utskottets ställningstagande

Den av utskottet beställda kartläggningen har nyligen redovisats i departementspromemorian (Ds 2003:11) Historiska arrenden – en kartläggning. I promemorian påvisas att antalet historiska arrenden har minskat och sannolikt kommer att fortsätta att minska. Kartläggningen visar också att de problem som finns vid historiska arrenden ofta kan förklaras av att det är fråga om gårdsarrenden. De tvister som förekommer hade således kunnat uppkomma även om arrendestället inte innehafts av samma släkt under lång tid. I promemorian framhålls att de problem som identifierats synes förekomma väsentligen vid arrenden hos vissa större privata jordägare medan arrendatorer hos kyrka, stat och vid Uppsala universitet inte förespråkar någon friköpsrätt. I takt med att bruksenheter blir allt större anföras i promemorian att det kan befaras att en friköpsrätt i många fall skulle bli ett slag i luften eftersom köpeskillingen många gånger skulle bli så hög att det skulle vara svårt för arrendatorn att utnyttja en friköpsrätt. I promemorian konstateras att det endast är ett begränsat antal personer som är intresserade av en möjlighet till friköp. Några nya skäl som talar för en friköpsrätt har, enligt promemorian,

inte framkommit under kartläggningen. – Departementspromemorian är nu föremål för remissbehandling.

Med hänvisning till den pågående beredningen anser utskottet att det inte finns skäl för riksdagen att nu vidta någon ytterligare åtgärd i frågan om friköp av historiska arrenden. Motion L261 bör därför avslås.

Fastighetsmäklare m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsyrkanden som rör fastighetsmäklare m.m. Utskottet hänvisar till ett aviserat utredningsarbete. *Jämför reservation nr 1 (m, fp, kd, c).*

Bakgrund

Den 1 oktober 1995 trädde en ny fastighetsmäklarlag (1995:400) i kraft. Lagen syftar i första hand till att förstärka skyddet för enskilda som anlitar fastighetsmäklare och är tvingande till förmån för konsumenter. Fastighetsmäklarlagen innehåller flera civilrättsliga regler som tar sikte på hur en mäklare skall utföra sina förmedlingsuppdrag. Lagen innehåller också en näringsrättslig reglering i syfte att effektivisera registrerings- och tillsynsfunktionerna.

Med fastighetsmäklare avses enligt fastighetsmäklarlagen fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden.

En fastighetsmäklare får inte bedriva handel med fastigheter. Mäklaren får inte heller ägna sig åt annan verksamhet som är ägnad att rubba förtroendet för honom som mäklare.

Hösten 1996 tog Fastighetsmäklarnämnden ställning till ett gränsdragningsproblem mellan fastighetsförmedling och annan mäklarverksamhet. Nämnden intog därvid ståndpunkten att en förmedling av juridiska personer som är ägare av fastighet eller förmedling av andelar i sådana personer inte är att betrakta som fastighetsförmedling. Yrkesförmedling av andra rörelser där fastighet ingår bland tillgångarna är däremot enligt nämnden att betrakta som fastighetsförmedling (Fastighetsmäklarnämndens protokoll nr 12/96, fört vid sammanträde den 25 september 1996).

Tidigare behandling

Våren 1998 behandlade utskottet en motion som kritiserade den ståndpunkt som Fastighetsmäklarnämnden tagit år 1996 om gränsdragningen mellan fastighetsförmedling och annan mäklarverksamhet (bet. 1997/98:LU15). Utskottet delade därvid motionärernas uppfattning att det inte är rimligt att den

som står i begrepp att överlåta ett företag, där en fastighet ingår i överlåtelsen och som vill ha hjälp med förmedlingen, i vissa fall skall vara tvingad att utöver en företagsmäklare även anlita en fastighetsmäklare för förmedlingsuppdraget. Till detta kommer, anförde utskottet vidare, att det in i det sista kan vara en öppen fråga huruvida företaget slutligen kommer att överlåtas genom att ett bolag byter ägare eller överlåtelsen sker genom en försäljning av bolagets s.k. inkråm. I det senare fallet krävs medverkan av en fastighetsmäklare, men inte i det förra. Förutsättningarna vid förmedlingen av en företagsöverlåtelse som inkluderar en fastighet avviker, framhöll utskottet vidare, i så många väsentliga hänseenden från förmedlingen av en renodlad fastighetsöverlåtelse att det saknas skäl att upprätthålla en lagregel som i vissa fall innebär krav på en fastighetsmäklares medverkan vid en företagsöverlåtelse. Regeringen bör därför, anförde utskottet, i lämpligt sammanhang återkomma till riksdagen med förslag till ändring i fastighetsmäklarlagen i enlighet med det sagda. Vad utskottet sålunda anförde gav riksdagen som sin mening regeringen till känna (rskr. 1997/98:158).

Då frågan åter behandlades av riksdagen våren 2000 med anledning av en motion (bet. 1999/2000:LU7) hade utskottet erfarit att den berörda frågan var föremål för överväganden inom Justitiedepartementet. Övervägandena borde, i enlighet med vad riksdagen förordade våren 1998, leda fram till att regeringen i lämpligt sammanhang återkommer till riksdagen med ett lagförslag. Något förnyat tillkännagivande härom från riksdagens sida kunde emellertid, enligt utskottet, då inte anses erforderligt. Därmed avstyrkte utskottet bifall till motionen.

Justitieministern har den 29 november 2000 i ett skriftligt svar på en fråga uttalat att avsikten är att det aktuella spörsmålet skall tas upp antingen inom ramen för den utvärdering av fastighetsmäklarlagen som planeras eller i något annat lämpligt sammanhang. Arbetet bör, enligt vad som anges i frågesvaret, kunna sättas i gång hösten 2001 (svar på fråga 2001/02:270).

När frågan senast behandlades av riksdagen våren 2002 med anledning av en motion redovisade utskottet att något lagstiftningsarbete i frågan ännu inte inletts trots vad som tidigare utlovats i ett frågesvar från justitieministern. Enligt utskottets mening borde regeringen snarast ta initiativ till ett sådant arbete och därefter återkomma med lagförslag till riksdagen. Utskottet förutsatte att så skulle ske utan något formellt tillkännagivande därom från riksdagen. Därmed avstyrkte utskottet bifall till den då aktuella motionen (bet. 2001/02:LU15).

Motionerna

I motion L213 av Anders G Högmark och Elizabeth Nyström (båda m) framförs kritik mot att det gått drygt fyra år sedan ett riksdagens tillkännagivande angående en ändring i fastighetsmäklarlagen utan att något lagförslag presenterats. Enligt motionärerna är det inte rimligt att en så förhållandevis enkel lagändring skall behöva dröja så länge. Motionärerna begär att ett lagstiftningsförslag bör vara riksdagen tillhanda under innevarande år.

Lennart Hedquist och Nils Fredrik Aurelius (båda m) anser i motion L214 att regeringen skall göra en allmän översyn av fastighetsmäklarlagen och att översynen särskilt skall se över lagens bestämmelse om förtroenderubbande sidoverksamhet. Enligt motionärerna har det visat sig att denna bestämmelse bidrar till negativa effekter för kunden. I motion L244 av Agne Hansson (c) begärs också att regeringen bör göra en utvärdering av fastighetsmäklarlagen.

I motion L342 av Nikos Papadopoulos (s) begärs tillkännagivanden dels om att enbart meriterade och högskoleutbildade mäklare skall vara representerade i Fastighetsmäklarnämnden (yrkande 1), dels att akademiker med utredarkompetens (bl.a. civilingenjörer, civilekonomer, jurister och högskolejournalister) efter en fem poängs kompletteringskurs i mäklari skall bli berättigade att få registrering som fastighetsmäklare (yrkande 2). Motionären begär också ett tillkännagivande om att åtgärder bör vidtas för att uppnå en högre kvalitet och trygghet för fastighetsmäklarnas kunder (yrkande 3).

Utskottets ställningstagande

Fastighetsmäklarnämndens tillsyn över fastighetsmäklare samt formen för nämndens organisation och finansiering har behandlats i betänkandet Fastighetsmäklarnämnden – effektivare tillsyn (SOU 1999:35) som har remissbehandlats. Av regeringens till riksdagen nyligen avlämnade skrivelse 2002/03:75 Redogörelse för behandlingen av riksdagens skrivelser till regeringen framgår att en hearing skall hållas under den fortsatta beredningen av frågor om fastighetsmäklarlagen. Vidare framgår att utvärderingsarbetet därefter sannolikt kommer att överlämnas till en utredning. Arbetet är inriktat på att direktiv skall kunna beslutas senast år 2004.

Som redovisats ovan har det nu gått mer än fem år sedan riksdagens tillkännagivande angående en ändring i fastighetsmäklarlagen. Utskottet beklagar att något lagstiftningsarbete ännu inte inletts, särskilt mot bakgrund av vad justitieministern uppgav i det tidigare redovisade frågesvaret hösten 2000. Enligt utskottets mening är det nu hög tid att regeringen utan dröjsmål beslutar direktiv till den aviserade utredningen. Utskottet förutsätter att så kommer att ske utan något formellt tillkännagivande från riksdagens sida samt att motionsspörsmålen kommer att aktualiseras inom ramen för detta arbete.

Med det anförda föreslår utskottet att motionerna L213, L214, L244 och L342 avslås.

Herrelösa fastigheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsyrkanden som rör s.k. herrelösa fastigheter. Utskottet hänvisar till pågående beredningsarbete. *Jämför reservation nr 2 (m, fp, kd, c).*

Bakgrund

Under en konkurs omhändertas tillgångarna för borgenärernas räkning av konkursboet. Till konkursboet räknas i princip all egendom som tillhörde gäldenären när konkursbeslutet meddelades eller som tillfaller gäldenären under konkursen och som är sådan att den kan utmätas. Konkursboets egendom skall säljas av förvaltaren så snart det lämpligen kan ske. Det förekommer att konkursförvaltaren avstår från att omhänderta och realisera viss egendom för att undvika kostnader knutna till egendomen i fall då dessa överstiger vad konkursboet kan tillgodogöra sig ur egendomen efter en försäljning. Vidare kan det vara så att offentligrättsliga förpliktelser är knutna till innehavet av egendomen som gör att förvaltaren väljer att avstå från denna. Egendomen kommer då inte att ingå i konkursboet utan förblir under gäldenärens rådhighet, såvida den inte skall tillfalla panthavare.

För detta tillvägagångssätt brukar man använda begreppet *abandonering*. Exempel på egendom som kan bli föremål för abandonering är sjunkna fartyg, nedskräpade lokaler, fastigheter med rivningsförelägganden, s.k. svartbyggen och fastigheter som kräver miljösanering. Det kan också vara fråga om tomma hyreshus, även om det hittills torde vara relativt sällsynt.

Inom svensk konkursrätt finns inte någon allmän reglering av abandonering. Enligt 3 kap. 9 § första stycket konkurslagen får emellertid, om det vid konkursutbrottet pågår en rättegång mellan gäldenären och någon annan om egendom som hör till konkursboet, boet överta gäldenärens talan. Skulle konkursboet avstå från ett övertagande har gäldenären rätt att fortsätta vara part i rättegången. Konkursboet skall då anses ha uppgivit den omtvistade egendomen till förmån för gäldenären och egendomen anses inte tillhöra boet. Om konkursboet på detta sätt avstår från den omtvistade egendomen slipper boet ansvaret för rättegångskostnaderna i processen.

Under senare år har det förts en diskussion om de rättsliga förutsättningarna för konkursboet att avstå egendom till konkursgäldenären, dvs. att abandonera egendomen (se bl.a. Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 6:e uppl., s. 427 f. och Insolvensrättsligt forum 22–23 januari 1997, s. 58, Iustus förlag). En av de särskilda frågor som därvid uppmärksammas är konsekvenserna vid abandonering då konkursgäldenären är en juridisk person och konkursen avslutats utan överskott. Ett aktiebolag, ett handelsbolag eller en ekonomisk förening, som är försatt i konkurs, är nämligen upplöst om konkursen avslutas utan överskott, se bl.a. 13 kap. 19 § aktiebolagslagen (1975:1385). Härigenom kommer den egendom som konkursboet avstått till förmån för gäldenären att sakna ägare. Detta kan vålla olägenheter, exempelvis om det är fråga om egendom som behöver underhållas eller som kan orsaka miljöskador.

Motionerna

Rigmor Stenmark (c) anför i motion L203 att det är oacceptabelt att fastigheter rättsligt sett kan bli herrelösa, vilket medför att de överges utan någon tillsyn eller skötsel. I motionen nämns exempel på sådana fastigheter som är direkt farliga att vistas på, men som är tillhåll för lekande barn. Staten måste

ta sitt ansvar och reda ut ägandebegreppet. I motionen begärs ett tillkännagivande i enlighet med det anförda (yrkande 1). Vidare begärs att regeringen skall föranstalta om en rättslig översyn i syfte att komma till rätta med det beskrivna problemet (yrkande 2).

Samma motionär begär i motion L202 (c) ett tillkännagivande om att staten måste bistå Tierps kommun med medel för att kunna riva husen och sanera marken på den herrelösa fastigheten Hästhagen i Söderfors, Tierps kommun.

Tidigare behandling

Våren 1998 behandlade utskottet den aktuella frågeställningen med anledning av en motion liknande de nu aktuella (bet. 1997/98:LU14). Utskottet ansåg att det var angeläget att få frågorna allmänt belysta och att behovet av lagstiftning klargjordes. Det fick ankomma på regeringen att i lämpligt sammanhang föranstalta om erforderligt utredningsarbete i syfte att klarlägga behovet av lagstiftning i ämnet och att framlägga de lagförslag som var erforderliga. Vad utskottet anförde gav riksdagen regeringen till känna (rskr. 1997/98:157).

Då utskottet våren 2001 åter behandlade den aktuella frågan med anledning av en motion kunde utskottet konstatera att justitieministern i ett svar den 27 oktober 2000 på en interpellation om herrelösa fastigheter redovisat att det i Justitiedepartementet sedan en tid pågår en probleminventering. Den skall, enligt interpellationssvaret, läggas till grund för de överväganden som krävs, bl.a. när man tar ställning till vilket ansvar staten bör ha. Justitieministern anförde också att det i Justitiedepartementet planeras en hearing om saken och att det är möjligt att övervägandena leder till att en statlig utredning tillsätts. Mot denna bakgrund fann utskottet inte anledning att föreslå några särskilda åtgärder från riksdagens sida med anledning av den då aktuella motionen, och utskottet avstyrkte bifall till denna (bet. 2000/01:LU10). Riksdagen följde utskottet.

När utskottet senast våren 2002 i sitt av riksdagen godkända betänkande 2001/02:LU19 avstyrkte likartade motionsyrkanden förutsatte utskottet att regeringen snarast skulle ta ställning till och redovisa hur man avser att gå vidare med frågan.

En arbetsgrupp inom Regeringskansliet har övervägt frågan om s.k. herrelösa fastigheter, vilket resulterat i att det inom Justitiedepartementet pågår ett lagstiftningsarbete i frågan. Justitieministern har i ett frågesvar den 29 januari 2003 uppgett att arbetet främst är inriktat på att lösa problemet med att det inte finns någon motpart som t.ex. en kommun eller annan tillsynsmyndighet kan vända sig till för att vidta åtgärder enligt fastighetslagstiftningen och miljölagstiftningen. Enligt justitieministern är tanken att låta utse en representant – en god man – för det upplösta bolaget. Därmed skulle man få en möjlighet att komma till rätta med de svårigheter som herrelösa fastigheter för med sig. Enligt frågesvaret kan ett förslag sannolikt lämnas under hösten 2003 (svar på fråga 2002/03:425).

Utskottets ställningstagande

Utskottet kan konstatera att det nu gått fem år sedan riksdagen beslutade ett tillkännagivande med innebörd att det var angeläget att få den aktuella frågeställningen belyst och behovet av lagstiftning klarlagd. Liksom motionären anser utskottet alltjämt att det är angeläget att en rättslig analys görs i syfte att lösa problemet med herrelösa fastigheter. Som redovisats ovan pågår nu ett lagstiftningsarbete inom Justitiedepartementet och enligt justitieministern skall ett förslag kunna lämnas under hösten 2003. Utskottet förutsätter att lagstiftningsarbetet bedrivs skyndsamt utan ytterligare tidsutdräkt.

Mot den redovisade bakgrunden anser utskottet att det inte finns skäl att nu föreslå någon riksdagens åtgärd med anledning av motionerna L202 och L203, varför de bör avslås.

Reservationer

1. Fastighetsmäklare m.m. (punkt 3)

av Inger René (m), Jan Ertsborn (fp), Yvonne Andersson (kd), Bertil Kjellberg (m), Martin Andreasson (fp), Henrik von Sydow (m) och Annika Qarlsson (c).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 1.

Därmed bifaller riksdagen delvis motionerna 2002/03:L213, 2002/03:L214 och 2002/03:L244 samt avslår motion 2002/03:L342.

Ställningstagande

Vi kan konstatera att det nu gått mer än fem år sedan riksdagens tillkännagivande angående en ändring i fastighetsmäklarlagen. Trots detta har något lagstiftningsarbete ännu inte inletts. Enligt vår uppfattning är detta anmärkningsvärt, särskilt mot bakgrund av vad justitieministern uppgav i ett frågesvar hösten 2000. Av regeringens skrivelse 2002/03:75 framgår att arbetet är inriktat på att direktiv till den aviserade utredningen skall kunna beslutas senast under år 2004. En sådan tidsutdräkt är, enligt vår mening, helt oacceptabel. Det är nu hög tid att regeringen, utan dröjsmål, beslutar om direktiv till den aviserade utredningen och enligt vår mening är ett ytterligare tillkännagivande till regeringen därom påkallat.

Vad som anförts ovan bör riksdagen, med delvis bifall till motionerna L213, L214 och L244 samt med avslag på motion L342, som sin mening ge regeringen till känna.

2. Herrelösa fastigheter (punkt 4)

av Inger René (m), Jan Ertsborn (fp), Yvonne Andersson (kd), Bertil Kjellberg (m), Martin Andreasson (fp), Henrik von Sydow (m) och Annika Qarlsson (c).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservation 2.

Därmed bifaller riksdagen motion 2002/03:L203 yrkande 2 och avslår motionerna 2002/03:L202 och 2002/03:L203 yrkande 1.

Ställningstagande

Det har nu gått fem år sedan riksdagen beslutade ett tillkännagivande med innebörd att det var angeläget att få frågeställningen kring herrelösa fastigheter rättsligt belyst och behovet av lagstiftning klarlagd. Trots detta har ingenting hänt. Enligt vår mening är en tidsutdräkt på mer än fem år inte rimlig. Liksom motionären bakom motion L203 yrkande 2 anser vi att det är helt oacceptabelt att fastigheter kan bli totalt övergivna utan tillsyn eller skötsel. Det finns exempel på övergivna fastigheter som är direkt farliga att vistas på. Mot denna bakgrund anser vi att riksdagen nu bör kräva att regeringen omgående överlämnar ett lagförslag i ämnet till riksdagen.

Vad som anförts ovan bör riksdagen, med bifall till motion L203 yrkande 2 samt med avslag på motionerna L202 och L203 yrkande 1, som sin mening ge regeringen till känna.

BILAGA

Förteckning över behandlade förslag

Motioner från allmänna motionstiden

2002/03:L202 av Rigmor Stenmark (c) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om medel för rivning av husen och sanering av marken på den herrelösa fastigheten Hästhagen, Söderfors, Tierps kommun.

2002/03:L203 av Rigmor Stenmark (c) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om Hästhagens område, Söderfors, Tierps kommun.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om översyn av begreppet herrelös mark i lagstiftningen.

2002/03:L213 av Anders G Högmark och Elizabeth Nyström (m) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till ändringar i fastighetsmäklarlagen vilka bör vara riksdagen till handa under innevarande år.

2002/03:L214 av Lennart Hedquist och Nils Fredrik Aurelius (m) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen begär att regeringen gör en allmän översyn av fastighetsmäklarlagen (1995:400) samt därvid särskilt beaktar vad som anförs i motionen om lagregeln om förtroenderubbande sidoverksamhet.

2002/03:L225 av Karin Enström (m) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att skyndsamt göra en översyn av ansvaret för fel vid köp av fastigheter.

2002/03:L244 av Agne Hansson (c) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en utvärdering av fastighetsmäklarlagen (1995:400).

2002/03:L261 av Ronny Olander och Christer Adelsbo (s) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

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

2002/03:L342 av Nikos Papadopoulos (s) vari föreslås att riksdagen fattar följande beslut:

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att enbart meriterade och högskoleutbildade mäklare skall vara representerade i Fastighetsmäklarnämnden.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att samtliga akademiker med utredarkompetens (bl.a. alla civilingenjörer, civilekonomer, jurister och högskolejournalister) efter en fem poängs kompletteringskurs i mäklari skall bli berättigade att få registrering som fastighetsmäklare.
3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om insatser för en högre kvalitet och trygghet för fastighetsmäklarbranschens kunder.