



Vissa fastighetsrättsliga frågor

Sammanfattning

I detta betänkande behandlar bostadsutskottet under den allmänna motionstiden 2001 väckta motioner gällande bl.a. fastighetsförvärv, kommunala förköp, fastighetsbildning och tomträtt jämte en följdmotion till en av riksdagen tidigare under riksmötet behandlad proposition.

Utskottet avstyrker samtliga motionsyrkanden.

Till betänkandet har fogats nio reservationer och två särskilda yttranden.

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Innehållsförteckning.....	2
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Utskottets överväganden	5
Fastighetsförvärv	5
Jordförvärvslagen	5
Förvärv av permanentus för fritidsändamål	6
Förvärv av hyresfastigheter	7
Kommunala förköp.....	8
Avskaffande av den kommunala förköpsrätten	8
Kommunala förköp för att skydda kultur- och naturvärden.....	8
Fastighetsbildning.....	9
Omarronderingsverksamheten	9
Finansiering av fastighetsbildning och fastighetsregistrering	10
Tomträtt	11
Tomträttsinstitutet som sådant	11
Friköp av tomträtter	11
Tomträttsavgälder.....	12
Avvittringen m.m.	12
Utredning om avvittringen.....	12
Ströängar	13
Mulbetesrätt.....	13
Reservationer.....	15
1. Jordförvärvslagen (punkt 1) (kd, c, fp, mp).....	15
2. Förvärv av permanentus för fritidsändamål (punkt 2) (mp).....	16
3. Förvärv av hyresfastigheter (punkt 3) (m, -).....	17
4. Avskaffande av den kommunala förköpsrätten (punkt 4)(m, -).....	17
5. Finansiering av fastighetsbildning och fastighetsregistrering (punkt 7) (c).....	18
6. Avskaffande av tomträttsinstitutet (punkt 8) (m, -)	19
7. Friköp av tomträtter (punkt 9) (m, c, fp, -)	21
8. Tomträttsavgälder (punkt 10) (kd).....	21
9. Utredning om avvittringen (punkt 11) (kd)	23
Särskilda yttranden.....	25
1. Förvärv av permanentus för fritidsändamål (punkt 2) (kd).....	25
2. Omarronderingsverksamheten (punkt 6) (m, -)	26
Bilaga: Förteckning över behandlade förslag	28
Motion väckt med anledning av prop. 2001/02:39	28
Motioner från allmänna motionstiden 2001 (fristående motioner)	28

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Jordförvärvslagen

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo214, 2001/02:MJ339 yrkande 5, 2001/02:MJ419 yrkande 6, 2001/02:MJ523 yrkande 5, 2001/02:N42 yrkande 6, 2001/02:N265 yrkande 1 och 2001/02:N364 yrkande 15 i denna del.

Reservation 1 (kd, c, fp, mp)

2. Förvärv av permanentus för fritidsändamål

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo242, 2001/02:Bo259, 2001/02:Bo274 och 2001/02:N364 yrkande 15 i denna del.

Reservation 2 (mp)

3. Förvärv av hyresfastigheter

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo216 yrkande 9.

Reservation 3 (m, -)

4. Avskaffande av den kommunala förköpsrätten

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo216 yrkande 10.

Reservation 4 (m, -)

5. Kommunala förköp för att skydda kultur- och naturvärden

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo306.

6. Omarronderingsverksamheten

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo304.

7. Finansiering av fastighetsbildning och fastighetsregistrering

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo239.

Reservation 5 (c)

8. Avskaffande av tomträttsinstitutet

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo216 yrkande 6 i denna del.

Reservation 6 (m, -)

9. Friköp av tomträtter

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo216 yrkande 6 i denna del och 2001/02:Bo324 yrkande 7.

Reservation 7 (m, c, fp, -)

10. Tomträtsavgälder

Riksdagen avslår motion 2001/02:Bo244 yrkandena 14 och 15.

Reservation 8 (kd)

11. Utredning om avvittningen

Riksdagen avslår motion 2001/02:MJ424 yrkande 1.

Reservation 9 (kd)

12. Ströängar

Riksdagen avslår motion 2001/02:MJ525 yrkande 2.

13. Mulbetesrätt

Riksdagen avslår motionerna 2001/02:Bo277 och 2001/02:Bo287.

Stockholm den 4 april 2002

På bostadsutskottets vägnar

Knut Billing

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Knut Billing (m), Lennart Nilsson (s), Bengt-Ola Rytting (s), Lilian Virgin (s), Owe Hellberg (v), Ulla-Britt Hagström (kd), Inga Berggren (m), Anders Ygeman (s), Siw Wittgren-Ahl (s), Sten Lundström (v), Annelie Enochson (kd), Carl-Erik Skärman (m), Helena Hillar Rosenqvist (mp), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp), Carina Adolfsson Elgestam (s) och Sten Andersson (-).

Utskottets överväganden

Fastighetsförvärv

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- ändringar i jordförvärvslagen, *jämför reservation 1 (kd, c, fp, mp)*,
- förvärv av permanentus för fritidsändamål, *jämför reservation 2 (mp) och särskilt yttrande 1 (kd)*,
- avskaffande av lagen om förvärv av hyresfastighet m.m., *jämför reservation 3 (m, -)*.

Jordförvärvslagen

I motion 2001/02:Bo214 (m) föreslås att jordförvärvslagens begränsningar för juridiska personers förvärv av jord- och skogsbruksfastigheter bör ändras så att valet av företagsform för jord- och skogsbruksföretag inte begränsas. Nuvarande regler har negativa verkningar framför allt för företag med omfattande finansieringsbehov vid investeringar, förvärv eller vid generationsväxlingar. I motion 2001/02:MJ419 (m) yrkande 6 förespråkas en jordförvärvslagstiftning som innebär att familjeskogsbruket inte skall minska och offentligt ägd skog verkligen skall utnyttjas för att tillgodose behovet av kollektiva nyttigheter. Enligt motionärerna bör jordförvärvslagstiftningen underlätta strukturomvandlingen genom markbyten i bolagssfären men begränsa möjligheten för bolagen att utnyttja sin ekonomiska styrka att konkurrera ut familjeskogsbrukare inom välbelägna trakter.

Motionärerna bakom motionerna 2001/02:MJ523 (kd) yrkande 5 och 2001/02:N42 (kd) yrkande 6 vill slå vakt om principen som upprätthåller den nuvarande balansen mellan olika ägarkategorier i fråga om innehav av lantbruksfastigheter. Jordförvärvsutredningens förslag i denna del bör enligt motionsförslagen genomföras. Enligt motionärerna bör vidare i jordförvärvsförordningen införas skärpningar av kompensationsprincipen så att kompensationsmark och förvärvad mark skall ligga i samma geografiska område, att registrering av juridiska personers köp och försäljningar skall ske och att juridiska personer som i större utsträckning verkar på fastighetsmarknaden avkrävs årliga markbalanser. I motion 2001/02:N265 (kd) yrkande 1 tas den regionalpolitiska problematiken med det ökande utboägandet upp. Motionärerna föreslår ett riksdagens tillkännagivande om att det är nödvändigt att se till att bestämmelserna om förvärvstillstånd verkligen efterlevs.

Enligt förslaget i motion 2001/02:MJ339 (c) yrkande 5 bör andelen bolagsskog inte öka. Enligt motionärerna är denna fråga av sådan vikt att riks-

dagen med anledning av de överväganden som nu sker av Jordförvärvsutredningens betänkande som sin mening till regeringen bör ge detta till känna.

Förslaget i motion 2001/02:N364 (mp) yrkande 15 i denna del avser att en översyn av marklagstiftningen skall göras med inriktning att sysselsättning och bosättning i glesbygden skall öka.

Jordförvärvsutredningen (SOU 2001:38) har nyligen föreslagit vissa förändringar av jordförvärvslagen. Förslaget innebär bl.a. följande: Glesbygdsbestämmelserna skall slopas. Det är enligt utredningen inte tillräckligt meningsfullt att ha kvar de nuvarande reglerna eftersom det föreligger stora svårigheter att få ett skärpt alternativ att fungera effektivt, inte minst från resursmässiga utgångspunkter. Bestämmelserna om prövning i omarronderingsområde bör kvarstå men begränsas till att gälla de projekt som sätts i gång inom den närmaste tioårsperioden. Begränsningarna i de juridiska personernas rätt till förvärv skall finnas kvar men moderniseras och förenklas. Förvärv mellan sådana personer skall få ske utan prövning. All mark som avstås till fysisk person skall kunna åberopas som kompensation. Juridiska personer skall kunna göra kompensationsfria förvärv av skogsmark på orten om personen bedriver industriell verksamhet i vilken egendomens avkastning behövs.

Utredningsbetänkandet bereds i Jordbruksdepartementet. Beredningen beräknas inte bli klar under detta riksmöte. Mot bakgrund av det beredningsarbete som pågår bör riksdagen inte nu i sak ta ställning till de motionsförslag som berör jordförvärvslagens bestämmelser. Utskottet avstyrker således samtliga motionsförslag.

Förvärv av permanentus för fritidsändamål

I motion 2001/02:Bo259 (s) lämnas förslag om att åtgärder skall vidtas för att motverka omvandling av åretruntbostäder till fritidsbostäder i de mindre orterna i södra Sverige. Motionärerna pekar särskilt på den typ av lagstiftning som finns i våra nordiska grannländer.

Förslaget i motion 2001/02:Bo274 (kd) avser att överväganden bör genomföras om införandet av boendeplikt, enligt norsk modell, vid bostadsköp i skärgårdsområden eller andra alternativa åtgärder för att skärgårdarna skall leva året runt. I motion 2001/02:Bo242 (kd) föreslås en utredning om kommunal reglering av boendeplikt genom planinstrument, t.ex. detaljplan.

Förslaget i motion 2001/02:N364 (mp) yrkande 15 i denna del avser att en översyn av marklagstiftningen skall göras med inriktning att sysselsättning och bosättning i glesbygden skall öka (i den del motionen har gällt jordförvärvslagen har den behandlats under föregående rubrik).

Enligt lagen (1992:1368) om tillstånd till vissa förvärv av fast egendom fick vissa utländska förvärv av småhus och lantbruk inte äga rum utan tillstånd. Enligt anslutningsfördraget fick Sverige ha kvar sina restriktioner i fråga om fritidsfastigheter under en tid av fem år dvs. till utgången av 1999. Lagen upphävdes vid årsskiftet 1999/2000.

Regeringen har i propositionen (1998/99:126) om upphävandet av 1992 års lag ansett att det inte framstod som ändamålsenligt att försöka få till stånd en förlängning av undantaget. Enligt regeringen borde 1992 års lag inte heller tillämpas gentemot medborgare i länder utanför EU. Några nya regler för att kompensera upphävandet av lagen borde, enligt regeringen, inte införas. Riksdagen har beslutat i enlighet med regeringens förslag.

I samband med propositionen om upphävande av 1992 års lag behandlade lagutskottet bl.a. vissa motionsförslag om kompensationsregler (bet. 1999/2000:LU1). Utskottet erinrade om icke-diskrimineringsprincipen och anförde bl.a. att även en icke-diskriminerande förvärvslagstiftning måste kunna motiveras av ett tillräckligt allmänintresse för att godtas av EG-domstolen. Därutöver anförde lagutskottet följande: Frågan om införande av generella regler som kompensation för 1992 års lag måste dessutom vägas mot behovet av sådana regler. Liksom regeringen kan utskottet konstatera att 1992 års lag har ett snävt tillämpningsområde, varför ett upphävande av lagen inte kan antas få några större effekter för den svenska fritidshusmarknaden. Även om vissa negativa effekter inte helt kan uteslutas, torde dessa emellertid till viss del kunna avhjälpas genom annan befintlig lagstiftning och i övrigt balanseras av de positiva effekter som utlänningars fritidsboende kan få för Sverige. Mot denna bakgrund var utskottet då inte berett förorda några nya regler för att kompensera upphävandet av 1992 års lag.

En ordning som innebär att kommunen i planer kan förbjuda att bostäder används för fritidsändamål har övervägts men förkastats av regeringen (se ovan nämnda proposition) eftersom det skulle vara en omständlig och kostsam process inte minst avseende beståndet. Bland annat torde inte en lagligt påbörjad markanvändning kunna avbrytas med en planbestämmelse med mindre än att ekonomisk kompensation ges (Ds 1988:73 och 1989:78). Regeringen sade sig för närvarande inte vara beredd att föreslå regler av detta slag.

Av vad som framgår av föregående avsnitt innebär Jordförvävsutredningens förslag att glesbygdsbestämmelserna i jordförvärvslagen skall upphävas och att lantbruksegendom således skall kunna förvärfvas utan koppling till boende och brukande. Regeringen överväger nu utredningsförslaget. Enligt utskottets mening bör riksdagen avvakta regeringens ställningstagande, låt vara i denna mer begränsade fråga än vad nu behandlade motioner avser, innan riksdagen tar saklig ställning till de föreslagna åtgärderna för att hindra omvandlingen av permanentbostäder till fritidsbostäder m.m. Utskottet avstyrker med hänvisning till detta s-, kd- och mp-förslagen.

Förvärv av hyresfastigheter

I motion 2001/02:Bo216 (m) yrkande 9 föreslås att lagen om förvärv av hyresfastigheter avskaffas samtidigt som det införs ordentliga möjligheter till ingripande i de fall där en ägare av en sådan fastighet visar sig inte fullgöra sina förpliktelser gentemot sina hyresgäster. Förslaget avser i den senare delen att bostadsförvaltningslagen skärps.

Vid sin senaste behandling av ett motsvarande motionsyrkande anförde utskottet följande (bet. 2000/01:BoU4). Utskottet anser att lagstiftningen bör vara sådan att oseriösa eller på annat sätt olämpliga förvärvare av hyresfastigheter i möjligaste mån hindras från att över huvud taget komma in på fastighetsmarknaden och att i ett sådant system förvärvslagen fortfarande är ett viktigt instrument. Ju effektivare denna lag är, desto mindre blir behovet att ingripa mot försumliga hyresvärdar och desto mindre olägenheter uppstår för hyresgästerna. Utskottet avstyrker även nu med samma skäl m-motionen.

Kommunala förköp

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- att avskaffa den kommunala förköpslagen, *jämför reservation 4 (m, -)*,
- att stärka förköpsmöjligheterna för att skydda kultur- och naturvärden.

Avskaffande av den kommunala förköpsrätten

I motion 2001/02:Bo216 (m) yrkande 10 föreslås att den kommunala förköpsrätten avskaffas.

Den kommunala förköpsrätten regleras i förköpslagen (1967:868). Motionsyrkanden om upphävande av den lagen har framställts vid ett flertal tillfällen. Bostadsutskottet har i dessa sammanhang och senast under förra riksmötet (bet. 2001/02:BoU4) ställt sig bakom förköpslagens huvudprinciper och ansett att lagen bör behållas. Den kommunala förköpsrätten utgör enligt utskottets uppfattning ett viktigt komplement till expropriationslagen och innebär i vissa fall att ett ofta tids- och kostnadskrävande expropriationsförfarande kan undvikas. Förköpslagen bör således ses som ett av flera instrument som tillsammans ger kommunerna möjlighet att planera bebyggelseutvecklingen och i övrigt ta ansvar för den fysiska samhällsutvecklingen. Utskottet vidhåller denna uppfattning. M-motionen avstyrks sålunda.

Kommunala förköp för att skydda kultur- och naturvärden

Förslagsställarna bakom motion 2001/02:Bo306 (s) anser att förköpslagen bör förstärkas som instrument för att skydda kultur- och naturvärden.

Enligt förköpslagen har kommunen förköpsrätt bl.a. av fast egendom med byggnad som bör bevaras därför att den är värdefull från kulturhistorisk eller miljömässig synpunkt samt fast egendom som behövs för att tillgodose ett väsentligt behov av mark för idrott eller friluftsliv.

Det finns ett flertal andra markpolitiska instrument som kan användas för att tillgodose de ändamål motionärernas förslag avser.

Expropriation får ske för att bevara historiskt eller kulturhistoriskt märklig bebyggelse eller märklig fast fornlämning eller bereda erforderligt utrymme däromkring (2 kap. 8 § expropriationslagen, 1972:719). Expropriation får också ske för att bevara område som nationalpark, naturreservat eller naturminne eller för att annars tillgodose väsentligt behov av mark eller anläggning för idrott eller friluftsliv, om marken eller anläggningen är avsedd att hållas tillgänglig för allmänheten (2 kap. 9 § expropriationslagen).

Ett mark- och vattenområde får av kommunen förklaras som naturreservat i syfte att bevara biologisk mångfald, vårda och bevara värdefulla naturmiljöer eller tillgodose behov av områden för friluftslivet. Ett område som behövs för att skydda, återställa eller nyskapa värdefulla naturmiljöer eller livsmiljöer för skyddsvärda arter får också förklaras som naturreservat. (7 kap. 4 § miljöbalken). Naturreservat kan bildas också på mark som tillhör annan än staten, dvs. kommunen eller enskild. Markägaren kan i vissa fall vara berättigad till ersättning. Ett reservatbeslut kan fattas mot markägarens vilja. Expropriation kan ske. Denna utväg kan t.ex. tillgripas när markägarens rätt att förfoga över området efter föreskrifter om naturreservat blir så begränsad att äganderätten förlorar sitt värde för honom och förhandlingar om förvärv av området inte lett till någon uppgörelse. Medför föreskrifterna synnerliga olägenheter vid pågående användning av fastigheten har markägaren rätt att själv begära inlösen av fastigheten.

I sammanhanget bör nämnas bl.a. miljöbalkens bestämmelser om biotopskyddsområde, kulturreservat, naturminne samt djur- och växtskyddsområde.

Enligt utskottets mening saknas tillräcklig anledning att anta att de markpolitiska instrument kommunen förfogar över skulle behöva kompletteras med ökade möjligheter för kommunerna att kunna göra förköp i de avseenden motionärerna föreslår. Utskottet är därför inte berett att ställa sig bakom motionsförslaget.

Fastighetsbildning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- att stimulera omarronderingsverksamheten, *jämför särskilt yttrande 2 (m, -)*,
- en utredning av finansieringssystemet för fastighetsbildning och fastighetsregistrering, *jämför reservation 5 (c)*.

Omarronderingsverksamheten

Förslaget i motion 2001/02:Bo304 (m) avser att omarronderingsverksamheten bör stimuleras genom t.ex. avdragsmöjligheter eller ökning av nedsättningsbeloppet gällande lantmäteritaxan.

På förslag av skatteutskottet har riksdagen som sin mening för regeringen givit till känna att det bör ske en ny översyn av reglerna för den skattemässiga behandlingen av lantmäterikostnader och att regeringen lägger fram förslag baserat på denna översyn (bet. 2001/02:SkU15, rskr. 2001/02:177). Enligt bostadsutskottets mening bör riksdagen inte nu ta saklig ställning till den fråga motionen avser utan detta bör anstå till dess översynen är genomförd. Utskottet avstyrker med hänvisning till detta m-motionen.

Finansiering av fastighetsbildning och fastighetsregistrering

I motion 2001/02:Bo239 (c) lämnas förslag om en utredning av finansieringssystemet för fastighetsbildning och fastighetsregistrering. Syftet är bl.a. att åstadkomma en mer rättvis fördelning av finansieringen mellan sakägarna och det allmänna samt att ett samhällsekonomiskt perspektiv läggs på verksamheterna. Enligt motionen övervältras nu förrättningskostnaderna, som staten borde stå för, på sakägarna. Om sakägarna genom avgifter skall betala också för fastighetsregistrering och arkivkostnader blir, enligt motionen, orättvisan större.

Den nya arbetsprocessen inom Lantmäteriet har inneburit att den avgiftsfinansierade förrättningsverksamheten och den anslagsfinansierade fastighetsregistreringen har integrerats. Med det integrerade förfarandet kan det enligt Riksdagens revisorer vara svårt att dra en tydlig gräns mellan dessa båda finansieringsformer (Riksdagens revisorers förslag 2001/02:RR10). Regeringen har tidigare meddelat att det, när integreringen har genomförts, kan finnas skäl att ta upp frågan om kostnaderna för fastighetsregistreringen skall utgöra en del av förrättningstaxan. Revisorerna har föreslagit att regeringen bör se över och klargöra finansieringsprinciperna inom fastighetsbildningen efter införandet av den nya arbetsprocessen. Regeringen bör, enligt revisorerna, även analysera om anslagen till fastighetsregistreringen kan avvecklas och finansieringen i stället ske över förrättningstaxan.

Utskottet har tagit ställning till revisorernas förslag i bet. 2001/02:BoU7. Utskottet förordade i anledning av Lantmäteriverkets omstrukturering en utvärdering omfattande även frågor om kvalitet och kostnader. Utskottets förslag om tillkännagivande bifölls av riksdagen (rskr. 2001/02:157).

Den i motionen angivna frågeställningen är som framgått redan föremål för uppmärksamhet. Utskottet anser att riksdagen inte nu bör ingå i saklig prövning av denna frågeställning, utan de pågående övervägandena bör avvaktas. Utskottet föreslår därför att riksdagen avslår c-motionen.

Tomträtt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- att tomträttsinstitutet skall avskaffas, *jämför reservation 6 (m, -)*,
- att det skall föreligga en rätt till friköp av tomträtter, *jämför reservation 7 (m, c, fp, -)*.
- att en ny ordning för att bestämma tomträttsavgälder skall införas, *jämför reservation 8 (kd)*.

Tomträttsinstitutet som sådant

Enligt förslaget i motion 2001/02:Bo216 (m) yrkande 6 i denna del skall inga nya tomträtter få upplåtas.

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

Utskottet finner att ovan angivna motiv har fortsatt relevans, varför inga åtgärder bör vidtas som syftar till en begränsning av upplåtelseätten avseende tomträtter. Utskottet vill framhålla att tomträttsinstitutet i många delar av landet kan utgöra ett viktigt instrument för kommunerna att hålla tillbaka bostadskostnaderna.

Friköp av tomträtter

I motion 2001/02:Bo216 (m) yrkande 6 i denna del föreslås att kommunerna samtidigt med att möjligheterna att bilda nya tomträtter upphör – se om detta förslag ovan – bör börja avveckla befintliga tomträtter genom att erbjuda dem till försäljning.

Enligt motion 2001/02:Bo324 (fp) yrkande 7 (partimotion) bör rätten till friköp finnas i alla kommuner.

Med hänvisning till sitt ställningstagande om att tomträttsinstitutet bör behållas anser utskottet det inte motiverat att genom lagstiftning framtvinga en kommunal utförsäljning av de fastigheter som upplåts med tomträtt. Således bör det, enligt utskottets uppfattning, även i fortsättningen vara kommunernas eget val att avgöra omfattningen av tomträttsinstitutets användning. Utskottet avstyrker med hänvisning till detta m- och fp-motionerna.

Tomträttsavgälder

I motion 2001/02:Bo244 (kd) yrkandena 14 och 15 lämnas förslag om en förenkling av tomträttslagen och årsvisreglerade avgälder. Bland annat föreslås att Riksgäldskontoret skall bestämma avgäldsrentan. Underlaget för småhus skall utgöras av taxeringsvärdet (markvärdet) och för kommersiell fastighet skall det bestämmas genom en fri värdering vart femte år. Dessa värden skall sedan räknas upp årligen med konsumentprisindex.

Inom Justitiedepartementet bereds nu utredningsbetänkandet Tomträttsavgäld (SOU 1990.23; 1988 års tomträttsutredning). Enligt vad utskottet erfarit kommer regeringen inom en snar framtid att ta ställning till detta förslag. Mot denna bakgrund bör riksdagen inte nu ta ställning i sak till motionsförslag som rör tomträttsavgälder. Utskottet avstyrker därför kd-motionen.

Avvittringen m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen bör avslå motionsförslagen om

- avvittringen, *jämför reservation 9 (kd)*,
- ströängsproblematiken,
- mulbetesrätt.

Utredning om avvittringen

I motion 2001/02:MJ424 (kd) yrkande 1 lämnas förslag om en utredning om avvittringen och äganderättsfrågorna inom renbetesområdet. Enligt motionärerna bör de felaktigheter som begåtts under historiens lopp när det gäller avvittringen och äganderättsfrågorna utredas med målsättningen att de skall läggas till rätta så gott som möjligt.

Riksdagens revisorer har i en informationsrapport (1999/2000:2) behandlat vissa frågor om avvittringen. Revisorerne konstaterade att det finns starka konflikter mellan skilda befolkningsgrupper i främst Norr- och Västerbotten samt mellan dessa grupper och staten. Konflikterna gäller främst hur gällande fastighetsindelning har tillkommit, vilka rättigheter som kan knytas till fastigheterna samt hur länsstyrelserna tillämpar jakt- och rennärlingslagen.

Revisorerne konstaterade att huvuddelen av konflikterna handlar om rättstillämpning och därmed är en uppgift för rättssystemet. Revisorerne fann inte att det föreligger tillräckliga motiv att genomföra en effektivitetsrevision av avvittringens genomförande och konsekvenser eller att närmare följa upp den informationsinsats om avvittringen som riksdagen beslutade i början av 1990-talet. Det var emellertid revisorerne uppfattning att regeringen närmare bör överväga vilka åtgärder som bör vidtas för att överbrygga de motsättningar som alljämt kvarstår kring frågor om avvittringen.

Riksdagens revisorers rapport övervägs för närvarande inom Justitiedepartementet. Enligt utskottet bör riksdagen avvakta med sitt ställningstagande till det som föreslås i motionen intill dess att dessa överväganden slutförts. Motionen avstyrks med hänvisning till detta.

Ströängar

Enlig förslaget i motion 2001/02: MJ525 (m) yrkande 2 bör problematiken med ströängar och tillhörande rättigheter lösas i samma takt som gränsdragningskommissionen arbetar med frågan om geografisk avgränsning av renbetesområdet. Frågan bör underkastas rättslig prövning.

Inom Jordbruksdepartementet har gjorts en översyn av ströängsproblematiken i promemorian Ströängar (Ds 1997:37) i vilken föreslogs en avveckling av ströängarna. I budgetpropositionen för 2000 utg. omr. 23 (s. 47) har regeringen anfört bl.a. följande: Som konstateras i promemorian medför förekomsten av ströängar i praktiken endast begränsade problem varför något omedelbart behov av åtgärder inte föreligger. Mot bakgrund av det arbete som i andra sammanhang för närvarande bedrivs angående samernas rätt till mark, anser regeringen att promemorians förslag för närvarande inte bör genomföras.

Sametinget hade påpekat att en utebliven avveckling av ströängarna medför att oklarheter kvarstår om ströängarnas rättsställning och därmed också om hur de förhåller sig till de samiska rättigheterna. I promemorian hade angetts att ströängarna inte intar någon särställning vid tillämpningen av den lagstiftning som reglerar rennäringens behov av tillgång till marker och att de följaktligen inte heller bör utgöra några problem ur rennäringens synvinkel. Av promemorian framgår att betydelsen av ströängar i dag främst gäller skogens ekonomiska värde samt rätten till jakt. Ströängarna har vanligen mindre betydelse för jordbruket för vilket de skapades.

Upplysningsvis skall nämnas att den i motionen omnämnda gränsdragningskommissionen arbetar enligt direktiv som utfärdats den 24 januari 2002 (dir. 2002:7). Kommissionen skall utreda omfattningen av den mark där renskötselrätt föreligger. I uppgiften ingår att fastställa vilken omfattning som samerna traditionellt innehar mark respektive nyttjar mark tillsammans med andra.

Såsom återgivits har regeringen inte ansett att promemorieförslaget om ströängarna bör genomföras. Utskottet har inte någon annan uppfattning och avstyrker därför m-motionen.

Mulbetesrätt

I motion 2001/02:Bo277 (s) föreslås att en bred och allsidig informationsinsats genomförs om den hävdvunna mulbetesrätten i skog och utmark. Motionärerna anser att ett sådant uppdrag bör ges till bl.a. Jordbruksverket. Också motion 2001/02:Bo287 (s) yrkandena 1 och 2 avser mulbetesrätt. Där föreslås att en utredning genomförs om vad som gäller rörande allmän och enskild rätt till mulbete på utmärkt mark samt hur rätten till mulbete i olika situationer

bör regleras till förmån för bevarande och stärkande av natur- och kulturmiljövärden i fåbodmiljöer. Utredningen bör genomföras av Lantmäteriverket tillsammans med andra berörda.

Enligt vad utskottet erfarit pågår inom Jordbruksdepartementet en översyn av de markrelaterade rättigheter som har anknytning till fåbodarna. En promemoria avses bli färdigställd under innevarande år.

Utskottet förordar att riksdagen avvaktar den aviserade promemorian och inte nu i sakligt hänseende behandlar de i motionerna väckta frågorna. Utskottet avstyrker därför motionerna.

Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges inom parentes vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

1. Jordförvärvslagen (punkt 1) (kd, c, fp, mp)

av Ulla-Britt Hagström (kd), Annelie Enochson (kd), Helena Hillar Rosenvist (mp), Rigmor Stenmark (c) och Yvonne Ångström (fp).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 1 borde ha följande lydelse:

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 1. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:MJ339 yrkande 5, 2001/02:MJ523 yrkande 5, 2001/02:N42 yrkande 6, 2001/02:N265 yrkande 1 och 2001/02:N364 yrkande 15 i denna del samt avslår motionerna 2001/02:Bo214 och 2001/02:MJ419 yrkande 6.

Ställningstagande

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

Främst gäller det att stärka sambandet mellan ägande, brukande och boende. Det måste utrönas hur lagen i sig skall ge uttryck för detta men minst lika viktigt är att tillämpningen blir effektiv. Ett särskilt problemkomplex är de juridiska personernas möjligheter till förvärv. Den nuvarande lagstiftningen ger uttryck för en restriktivitet som i grunden är bra. Den nuvarande principen som skall skapa en balans mellan olika ägarkategorier är också något som Jordförvärvsutredningen ställt sig bakom. Emellertid har myndigheternas tillämpning av den s.k. kompensationsregeln lett till att balansen mellan enskilt ägande och bolagsägande i många bygder ändrats. Särskilt svårt har det blivit för privatskogsbruket att konkurrera med bolagen om skogsmarken i regioner där bolagen bedriver en offensiv markpolitik.

Reglerna måste få en utformning och tillämpning så att familj jordbruken blir den dominerande ägarkategorin och så att generationsskiftena underlättas.

Det finns också ett behov av att se över lagens geografiska tillämpningsområden.

Jordförvärvsutredningens förslag bör inte utan en i vissa delar kraftig omarbetning läggas till grund för lagstiftning. Vi önskar att en ny utredning genomförs med ett otvetydigt uppdrag att lämna förslag med den av oss förordade inriktningen.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:MJ339 (c) yrkande 5, 2001/02:MJ523 (kd) yrkande 5, 2001/02:N42 (kd) yrkande 6, 2001/02: N265 (kd) yrkande 1 och 2001/02:N364 (mp) yrkande 15 i denna del samt avslår motionerna 2001/02:Bo214 (m) och 2001/02:MJ419 (m) yrkande 6.

2. Förvärv av permanentus för fritidsändamål (punkt 2) (mp)

av Helena Hillar Rosenqvist (mp).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att utskottets förslag under punkt 2 borde ha följande lydelse:

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 2. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:N364 yrkande 15 i denna del och avslår motionerna 2001/02:Bo242, 2001/02:Bo259 och 2001/02:Bo274.

Ställningstagande

Åren går. Landsbygdens utveckling blir alltmer bekymmersam. Den markpolitik som bedrivs, eller snarare bristen på en sådan effektiv politik, gör mig betänksam. Jag är medveten om att de markpolitiska frågeställningarna är komplicerade, inte minst från juridisk synpunkt. Enligt min mening går det inte att behandla de markpolitiska instrumenten vart och ett för sig. Det måste till en bred översyn som stärker sambandet mellan boende, brukande och ägande. Den inriktning översynen skall ha bör vara klart och tydligt formulerad. Översynen bör avse den lagstiftning som redan finns samt omfatta de utländska förebilder man kan hitta som har denna målsättning. Nya idéer måste utvecklas och prövas. Översynen kan inte endast avse rent markpolitiska frågor. Den måste också omfatta t.ex. lämpliga, långsiktigt hållbara former för ägandet av mark, bostäder och företag. Jag tror särskilt att de kooperativa formerna, där traditionellt brukande och ägande har starka bindningar, bör vinna uppmärksamhet i detta sammanhang.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:N364 (mp) yrkande 15 i denna del och avslår motionerna 2001/02:Bo242 (kd), 2001/02:Bo259 (s) och 2001/02:Bo274 (kd).

3. Förvärv av hyresfastigheter (punkt 3) (m, -)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

3. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 3. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo216 yrkande 9.

Ställningstagande

Lagen om förvärv av hyresfastigheter präglas av en byråkratisk handläggningsordning, och dess tillämpning medför lång tidsutdräkt från det att ett förvärv sker till dess lagfart kan beviljas. Detta drabbar de seriösa fastighetsägarna. Lagstiftningen öppnar också för godtycke eftersom den innebär en förhandsprövning av en förvärvares kvalifikationer och intentioner med förvärvet. En sådan prövning är i praktiken svår att göra med någon träffsäkerhet. Lagens syfte att förhindra oseriösa fastighetsägare har inte heller uppnåtts. Hyresgästernas berättigade krav på ett skydd mot oseriösa hyresvärdar bör i stället tillmötesgåas genom ordentliga möjligheter till ingripande i det fall en fastighetsägare inte visar sig fullgöra sina förpliktelser mot hyresgäster och andra. I betänkandet Förvalta bostäder (SOU 1994:23) har föreslagits att förvärvslagen skall upphävas samtidigt som bostadsförvaltningslagens möjligheter till ingripande skall stärkas. Enligt vår mening skulle denna ordning tillgodose de krav som kan ställas på större effektivitet vad gäller att bekämpa oseriösa hyresvärdar samtidigt som den inte lägger hinder i vägen för en naturlig omsättning på hyresfastigheter. Regeringen bör återkomma till riksdagen med förslag till lagändringar som innebär att lagen om förvärv av hyresfastigheter m.m. upphävs och som även i övrigt innebär att förslagen i det nämnda betänkandet genomförs.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo216 (m) yrkande 9.

4. Avskaffande av den kommunala förköpsrätten (punkt 4)(m, -)

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

Förslag till riksdagsbeslut

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

4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 4. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo216 yrkande 10.

Ställningstagande

Enligt vår uppfattning bör den kommunala förköpsrätten avskaffas. Det främsta skälet till detta ställningstagande är att förköpsrätten inte fyller någon

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

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo216 (m) yrkande 10.

5. Finansiering av fastighetsbildning och fastighetsregistrering (punkt 7) (c)

av Rigmor Stenmark (c).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att utskottets förslag under punkt 7 borde ha följande lydelse:

7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 5. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo239.

Ställningstagande

Fastighetsbildning och fastighetsregistrering är av mycket stor betydelse såväl för samhället som för enskilda fastighetsägare. En redig fastighetsindelning och ett fullständigt och tillförlitligt fastighetsregister är av avgörande betydelse för kreditmarknaden, marknaden för fastighetsomsättning, planverksamhet, beskattning, folkbokföring och för bearbetningar av mångahanda slag i offentlig och privat verksamhet. Sakägarna står helt för kostnaderna i varje fastighetsbildningsärende (utom i några speciella undantagsfall). Samtidigt kan konstateras att en väl fungerande fastighetsbildningsverksamhet är önskvärd från allmän synpunkt och att såväl allmänna som enskilda intressen skall beaktas vid förrättningarna. Fastighetsregistrering och arkivhållning är däremot anslagsfinansierade.

Tack vare organisationsförändringar och teknisk utveckling integreras nu fastighetsbildningsprocessen med uppdatering av fastighetsregister och registerkartor. Verksamheten rationaliseras. Anslagen för registrering har dock skurits ned så mycket under en femårsperiod att sakägarna ibland, i strid mot gällande bestämmelser, får bidra till att täcka kostnader för denna. Det finns också signaler om att registerkvaliteten sjunker när resurserna inte räcker till. Kraven på kostnadsänkningar och rationaliseringar har ökat pressen på de anställda med ökad ohälsa som följd. Risker är uppenbar att kvaliteten i arbetet då också sjunker.

En bidragande orsak till situationen är Lantmäteriverkets missbedömningar i fråga om storleken på de rationaliseringsvinster och på minskad handläggningstid som en ny arbetsprocess hos lantmäterimyndigheterna skulle leda till. Den missvisande bild som givits regering och riksdag borde i berört hänseende rättas till. Förrättningsformen har stora fördelar i effektivitets- och rättssäkerhetskänseende i förhållande till andra processer. Från alla dessa synpunkter är det olyckligt om tillräcklig tid inte ges för förrättningsarbetet på grund av alltför hårda ekonomiska krav.

En lösning på problemen är en mer rättvis fördelning av kostnaderna mellan sakägarna och det allmänna. Med det nuvarande finansieringssystemet övervältras en del av förrättningskostnaderna, som staten borde stå för, på sakägarna. Särskilt orättvist blir det i områden med låga markvärden. Om sakägarna genom avgifter också skall betala för fastighetsregistrering och för arkivkostnader blir orättvisan än större.

Det svenska fastighetssystemet är en god affär för staten i form av intäkter av stämpelskatt, expeditiionsavgifter m.m. Bidragen till den infrastruktur som omfattas av fastighetsindelning och fastighetsregister är, sett i det perspektivet, låga. Det bör finnas ett utrymme att betala för den angivna verksamheten för den nytta hela samhället har av denna. Finansieringen bör bygga på en mer rättvis generell fördelning mellan staten och de enskilda sakägarna där nyttsynpunkter bör vara vägledande. Hänsyn måste också tas till speciella förhållanden som låga markvärden och behovet av att förrättningar kommer till stånd som är angelägna främst från allmän synpunkt. Det kan därför behövas ett statsbidragssystem som lantmäterimyndigheterna själva förfogar över. Finansieringssystemet för fastighetsbildning och fastighetsregistrering utredes för drygt tio år sedan (SOU 1990:9). Systemet bör nu utredas på nytt. Av grundläggande betydelse är därvid att ett samhällsekonomiskt perspektiv läggs. Bland annat bör utredas vilka systemkostnader som uppstår för samhället och andra användare av fastighetssystemet om det inte ges goda ekonomiska förutsättningar att verka.

Regeringen bör med hänsyn till vad som ovan anförts tillsätta en utredning för att se över finansieringssystemet för fastighetsbildning och fastighetsregistrering.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo239 (c).

6. Avskaffande av tomträttsinstitutet (punkt 8) (m, -)

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

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 8 borde ha följande lydelse:

8. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 6. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo216 yrkande 6 i denna del.

Ställningstagande

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

De motiv som en gång angavs som skäl till tomträttsinstitutets införande har i dag spelat ut sin roll. Vi anser att regeringen bör inrikta sitt arbete på att skapa en fastighetsmarknad där det allmännas roll i möjligaste mån är begränsad till att formulera erforderliga riktlinjer. Det är oförsvarbart att på rent ideologiska grunder behålla ett markpolitiskt instrument vars konsekvenser förhindrar ett spritt enskilt ägande. Tomträttsinstitutet har dessutom, på ett sätt som lagstiftaren inte tänkt sig, kommit att användas som ett styrinstrument i frågor som plan- och bygglagens normer skall regleras.

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

Regeringen bör enligt vår uppfattning snarast lägga fram ett förslag för riksdagen om att nya tomträtter inte skall kunna bildas. Enligt vår mening bör dessutom kommunerna påbörja en utförsäljning av befintliga tomträtter.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo216 (m) yrkande 6 i denna del.

7. Friköp av tomträtter (punkt 9) (m, c, fp, -)

av Knut Billing (m), Inga Berggren (m), Carl-Erik Skårman (m), Rigmor Stenmark (c), Yvonne Ångström (fp) och Sten Andersson (-).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 9 borde ha följande lydelse:

9. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 7. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo216 yrkande 6 i denna del och 2001/02:Bo324 yrkande 7.

Ställningstagande

I flera kommuner runt om i Sverige har småhusägare erbjudits att friköpa sina tomter som upplåtits med tomträtt. För åtskilliga människor innebär den nuvarande situationen att de själva äger sitt hus men inte den mark på vilken detta står. För många framstår det som både egendomligt och otillfredsställande. Ett erbjudande att friköpa sin tomt bör ges tomträttshavarna i alla Sveriges kommuner. Utrymmet för privat ägande, också när det gäller tomtmark, måste vidgas. Det är ett naturligt led i stärkandet av egenmakten inom bostadspolitiken. Tomträttsavgälderna fungerar i praktiken som en extra fastighetsskatt. För småhusens del blir detta tydligt genom regeringens mer än sannolika, men antagligen inte före valet uppvisade, planer på att avgälderna skall beräknas på taxeringsvärdet med årliga värdeuppräknings. Vi anser däremot att om en fastighet stiger i värde så skall den boende genom sitt ägande kunna säkerställa sig mot utgiftsökningar.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2001/02:Bo216 (m) yrkande 6 i denna del och 2001/02:Bo324 (fp) yrkande 7.

8. Tomträttsavgälder (punkt 10) (kd)

av Ulla-Britt Hagström (kd) och Annelie Enochson (kd).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 10 borde ha följande lydelse:

10. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 8. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo244 yrkandena 14 och 15.

Ställningstagande

Tomträttsinstitutet har funnits sedan 1907 och infördes då som ett komplement till äganderätten. Dess syfte var från början socialpolitiskt, vilket avsåg att även de med mindre pengar skulle ges möjlighet till att kunna bygga ett eget hem, och kommunerna upplät sin mark för bostadsbyggnation mot en ganska låg tomträttsavgäld. Tomträtterna hade ursprungligen långa upplåtel-

setider, mellan 26 och 100 år. När upplåtelsestiden var slut upphörde också tomträten.

Tomträtslagstiftningen har vållat huvudbry i de 165 kommuner som har tomträtt. Domstolsprocesserna om tomträtsavgälderna har varit många och komplicerade. Lagen ändrades 1953 för att få en mer kommunalekonomisk inriktning, där kommunerna kunde tillgodoräkna sig värdestegringen på sin mark. Samtidigt blev tomträterna "eviga" och avgäldsperioderna reglerades för bostadsbyggnader till att vara minst 20 år. Lagen ändrades igen 1968 men då i princip endast för att korta ned avgäldsperioderna till lägst 10 år. Sedan dess har inte mycket gjorts för att få till stånd en förenkling av tomträtsinstitutet, varför ingen mer betydande förenkling skett av denna komplicerade lagstiftning. Två lagrådsremisser byggda på utredningsbetänkandet Tomträtsavgäld (SOU 1990:23) har visserligen överlämnats av regeringen men ingen lagändring har kommit till stånd. Under tiden växer antalet överklagade mål hos domstolarna, och en betydande del av kommunernas tekniska resurser får avsättas för dessa processer.

Inom tomträtsinstitutet är den långa avgäldsperioden ett av problemen. För att förenkla regelverket föreslår vi årsvis reglerade avgäldsperioder i stället för dagens på minst 10 år. Vidare bör tomträternas avgäldsrenta ses över. Avgälderna är komplicerat uppbyggda men kan förenklat sägas bestå av en viss ränta beräknad på markens marknadsvärde. I en av lagrådsremisserna (från 1998) föreslås en fast ränta på 4,5 % för kommersiella fastigheter och 4 % för småhus. Röntan har stor betydelse, då värdet på marken kan vara så högt som 20 000 kr per kvm. I Sverige finns cirka 98 000 tomträter i 165 kommuner, varav många är små. När tomträternas avgälder skall omregleras saknas ofta kompetens i mindre kommuner, eftersom denna kunskap inte efterfrågas särskilt ofta. Kostsam expertis får anlitas och tvisterna i domstol hotar att ta än mer kommunala medel i anspråk. Det behövs därför en förenkling av reglerna för hur avgälden beräknas.

Frågan är också om avgäldsrentan skall vara föremål för lagstiftning eller om den skall bestämmas på samma sätt som andra räntor som har anknytning till boendet. Vi anser att Riksgäldskontoret bör bestämma avgäldsrentan, på motsvarande sätt som i dag sker när det gäller statslåneräntan. En ytterligare svårighet i lagstiftningen gäller värdet av marken. Värdet på marken är extremt högt i våra storstäder, och taxeringsvärdena används i många kommuner för att räkna fram avgälden. Höjs taxeringsvärdet så höjs avgälden oftast med samma procent. Ett exempel är från Göteborg där taxeringsvärdet har höjts med 69 % i de västra stadsdelarna. Med långa tidsintervall mellan omförhandlingar blir det orimliga avgäldshöjningar om markens värde stigit kraftigt. I lagrådsremissen från 1998 föreslås att markvärdet skall bestämmas för småhus genom den allmänna fastighetstaxeringen och för kommersiella fastigheter genom en fri värdering vart femte år. Vi anser att detta förslag bör genomföras. Det vore enligt vår mening rimligt om penningvärdesförändringen får genomslag, och det markvärde som skall användas bör därför årligen ändras i enlighet med konsumentprisindex.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:Bo244 (kd) yrkandena 14 och 15.

9. Utredning om avvittringen (punkt 11) (kd)

av Ulla-Britt Hagström (kd) och Annelie Enochson (kd).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att utskottets förslag under punkt 11 borde ha följande lydelse:

11. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som framförs i reservation 9. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02:MJ424 yrkande 1.

Ställningstagande

Hur ser egentligen sanningen om samerna ut i den svenska historieskrivningen? Det beror i stor utsträckning på hur urvalet görs och vem som gör det. Av erfarenhet vet vi att segraren som tagit föfoganderätten över resurserna också skrivit historien. När det gäller koloniseringen av Norrland är det inget undantag.

Generation efter generation av kungar och myndigheter, enskilda politiker och riksdagar, domstolar och jurister har lämnat sina bidrag och i deras fotspår har historiker och forskare vandrat. Sanningen som den presenteras oss i dag är med andra ord mycket modifierad. Hade historien berättats underifrån, ur småfolkets perspektiv, hade den sett väsentligt annorlunda ut. Den vedertagna historieskrivningen, maktens syn, blir av naturliga skäl ofta utgångspunkten för dagens hantering av de samiska frågorna och koloniseringen av Norrland. De misstag som styrande begått under århundraden har sannolikt ofta förskönats för att passa in i aktuella maktambitioner.

Vi vet att några bestämda gränser mellan länderna i norr inte existerade förrän under senare tid. De herrelösa ödemarkerna i norr betraktades från slutet av 1200-talet som svenska. Gustav Vasa tog ett tydligare steg mot svensk äganderätt genom att deklarerar att allt herrelöst land tillhörde kronan. Vid den tiden fanns så kallade lappsatteländ, områden som enskilda familjegrupper nyttjade och som de betalade skatt till kungen för.

När gränsdragningen mellan Sverige/Finland och Norge skedde på 1700-talet tillkom den så kallade lappkodicillen, 1751, ett av riksdagen fastställt dokument. I princip garanterar dokumentet än i dag samerna rätt till land, vatten och renbetes över de svensk/norska nationsgränserna. Kodicillen betraktas i dag som ett av samernas starkaste rättsdokument, av grundlagskaraktär.

Upptäckterna av rika malmfyndigheter bl.a. i Nasafjäll och ett ökat befolkningsstryck i de södra delarna av landet resulterade i att kolonisationen för de fjärran öde vidderna ökade. Folk söderifrån uppmuntrades på olika sätt att flytta norrut och bryta ny mark. Samerna försvarade sitt land och ansåg att de inträngande jordbrukarna försvarade deras möjligheter att överleva. Av den

anledningen insynade en del samer sina lapps katteland till nybyggen, lämnade renskötelsen och blev nybyggare, det vill säga jordbrukare.

På 1800-talet ansåg kronan att det behövdes en ordentlig uppdelning av landområdena. Uppdelningen skulle göras mellan kronan och jordbrukarna, och samtidigt måste man ta hänsyn till de renskötande lapparna. Denna process kallades avvittringen och startade i början på 1800-talet och pågick i etapper fram till 1920-talet. Jordbrukarna fick sina skattemarken insynade medan däremot de samer som inte övergick till jordbruk lämnades utanför denna möjlighet, trots att de betalade skatt för sina betesmarker, sitt lapps katteland. För att hejda koloniseringen något infördes den s.k. lappmarksgränsen som skydd för renskötelsen och senare även odlingsgränsen. Dessa gränsdragningar blev dock inte det skydd för samernas verksamhet och rennäringen som avsågs. Koloniseringen fortsatte ända in i fjälldalarna.

I ljuset av senare års forskning vet vi att det i samband med avvittringen skedde felaktigheter, missgrepp och maktmissbruk som drabbade både samer och nybyggare.

Den aktuella debatten i dag handlar bl.a. om samernas rätt till land och vatten samt nybyggarnas berättigade krav på rätten till sina hemman. Det gäller rätten att på lika villkor få nyttja naturresurser som jakt och fiske. Likaså statens övergrepp när det gäller avvittringen avseende både samer och fjällbönder. Detta måste klargöras och slutligen lösas, och samer och övrig lokal befolkning måste bli delaktiga i besluten för att dagens oro skall stillas och framtida osämja kunna undvikas. De felaktigheter som begåtts under historiens lopp när det gäller avvittringen och äganderätsfrågorna måste således utredas med målsättningen att läggas till rätta så gott som möjligt.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi framför. Därmed bifaller riksdagen motion 2001/02: MJ424 (kd) yrkande 1.

Särskilda yttranden

Utskottets beredning av ärendet har föranlett följande särskilda yttranden. I rubriken anges inom parentes vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

1. Förvärv av permanentus för fritidsändamål (punkt 2) (kd)

av Ulla-Britt Hagström (kd) och Annelie Enochson (kd).

Våra avfolkningsområden blir allt större, och i dag lever 55 % av befolkningen i kommuner med bostadsöverskott, överdimensionerade infrastrukturer och ödsliga torg. Ett stort flertal av Sveriges kommuner har sedan 1995 minskat sin befolkning. Många orter har t.o.m. förlorat sin enda kvarvarande livsmedelsbutik. I glesbygdsområdena minskar antalet postkontor med kassaservice. Låg- och mellanstadieskolorna i glesbygden försvinner. Det måste ges förutsättningar för att kunna vidareutveckla en kommun även med vikande befolkningsunderlag.

Särskilt bör våra skärgårdar uppmärksammas. Några korta sommarmånader har man en stor befolkning av sommargäster och turister, medan man övriga delen av året har tomma hus, ödsliga vägar och brist på service. Glesbygdsverket har i sin skrift Planering för åretruntboende i kust och skärgård (juli 2001) pekat på problemen och antytt olika lösningar som exempelvis ”boendeplikt” enligt norsk modell. Där har man s.k. 0-konsejns som ger kommuner juridisk rätt att hindra helårsbostäder att omvandlas till fritidsbostäder. Dock utan möjligheter att förhindra att helårshus genom arv omvandlas till fritidsboende.

Förutsättningarna för den helårsboende befolkningen att till ett överkomligt pris förvärva bostäder är avgörande för möjligheterna att bo kvar. De möjliggör också inflyttning. Därmed förbättras förutsättningarna för kommunerna att upprätthålla service och värna arbetstillfällena i de traditionella samhällskärnorna.

Danmark och Åland har genom ett förbehåll i sina anslutningsfördrag till EU fått behålla sin lagstiftning som förbjuder utlänningar att utan statens dispens förvärva en fritidsbostad.

I Sverige skulle en lagstiftning enligt norsk modell kunna genomföras i enlighet med EG-rätten eftersom kravet att få köpa bostad kopplas till möjligheten att bo där permanent utan samband med nationalitet. I den norra delen av Bohuskusten har under de senaste åren många kapitalstarka norska medborgare köpt helårshus för att omvandla dem till fritidshus. Eftersom restriktionerna i Norge är så skarpa när det gäller omvandling gör detta att trycket på Bohuskusten kommer att accelerera. Risken är stor att våra kustsamhällen kommer att förvandlas till spöksamhällen som lever endast under några korta sommarmånader.

Det måste vara ett riksintresse att Sveriges skärgårdar kan hållas levande. Den höga fastighetskatten som speciellt drabbar attraktiva områden har lett till att många inte klarar det ekonomiska trycket att bo kvar. Detta försvagar möjligheten att hävda lokala intressen. I och med att 1992 års lag upphävdes försvann också stödet att motverka prisstegringar på fritidsfastigheter i attraktiva områden. Förhandlingsresultatet i samband med Sveriges medlemskap i Europeiska unionen innebar ett rådrom för Sverige att under fem år överväga och vidta behövliga åtgärder i områden som riskerar att utsättas för överexploatering och i områden där i första hand den bofasta befolkningens intressen bör tillgodoses. Några åtgärder på nationell nivå har inte vidtagits.

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

Vi anser att den av oss berörda problematiken bör ägnas kontinuerlig uppmärksamhet inom alla politikområden. Vi förutsätter att regeringen ägnar den en konstruktiv uppmärksamhet vid dess överväganden av Jordförvävsutredningens betänkande.

2. Omarronderingsverksamheten (punkt 6) (m, -)

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

Omarronderingssträvandena fortgår på flera platser i landet, inte minst i Dalarna och på vissa håll i Värmland. Målet är att skapa mera rationella och bärkraftiga jord- och skogsbruksfastigheter.

Ofta är dock markägarna splittrade i frågorna kring omarronderingen. Detta medför att bygden blir delad i två läger, ett för och ett emot. Familjer, grannar och vänner kan ibland bli ovänner. Anledningen till osämjan är ofta kostnaderna för omarronderingen, vilka med nuvarande gällande regler skall betalas med beskattade medel. Självklart spelar också känslan för rätten att äga och bruka sin mark efter egen vilja en stor roll för många människor.

Vi känner starkt för äganderätten vilken vi anser skall skyddas och stärkas. Vi kommer dock inte ifrån att på flera håll sönderstyckade och splittrade jord- och skogsbruksfastigheter gör det svårare och ofta omöjligt att bedriva ett rationellt jord- och skogsbruk. Det är också olyckligt att markägarna i många fall inte kan utnyttja sin ägande- och brukningsrätt på ett optimalt sätt. Det gäller bl.a. de höga kostnaderna för onödigt långa transporter mellan skiftena och svårigheterna att ta sig fram och att kunna använda avverknings- och markberedningsmaskiner. Skogsskiftenas genomsnittliga storlek är i många fall små. Exempel finns som visar på medelarealer om cirka 1,6 ha. Det är helt uppenbart att dessa små skiften vad gäller utnyttjandemöjligheten är av lågt värde från äganderättslig synpunkt. Behovet av fortsatta omarronderingar är stort, men svårigheten att få alla berörda med på detta är också stor. En

viktig faktor är kostnaderna vid förrättningar syftande till bättre arrondering. Dessa kan exempelvis uppgå till 800 kr per ha, varav 200 kr är kostnader för skogsplanen, vilka är avdragsgilla. Utöver detta tillkommer kostnader för handräckning i samband med gränsupptagning.

Enligt gällande praxis är i dag kostnaderna för lantmäteriförrättningen i samband med omarronderingen inte att anse som driftskostnader och därför inte avdragsgilla. Under de senaste decennierna har frågan flera gånger utretts, varvid förslag har remissbehandlats. Lantmäteristyrelsen har inte funnit några principiella hinder för att medge avdrag. Riksskatteverket har t.ex., efter remissförfarande till ett tjugotal myndigheter, funnit det motiverat att avdragsrätt införs i rena omarronderingsfall. Utredningarna läggs på hög och inget konkret har skett. Något måste ske som stimulerar markägarna till sådana omarronderingar som är nödvändiga för ett rationellt jord- och skogsbruk även i de berörda bygderna. I enlighet med riksdagens tillkännagivande kommer stimulansfrågan att bli föremål för regeringens överväganden. Vi anser att det finns skäl att för regeringen understryka vikten av att dessa överväganden leder fram till ett förslag som på ett effektivt sätt uppmuntrar fastighetsägarna och andra sakägare till den omarronderingsverksamhet vi anser vara värdefull.

Bilaga: Förteckning över behandlade förslag

Motion väckt med anledning av prop. 2001/02:39

2001/02:N42 av Inger Strömbom m.fl. (kd):

6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om jordförvärvslagen och dess tillämpning.

Motioner från allmänna motionstiden 2001 (fristående motioner)

2001/02:Bo214 av Lars Elinderson (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om jordförvärvslagens begränsningar vad gäller juridiska personers rätt att förvärva jord- och skogsbruksföretag.

2001/02:Bo216 av Knut Billing m.fl. (m):

6. Riksdagen beslutar att inga nya tomträtter upplåts i enlighet med vad som anförs i motionen.
9. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till lagstiftning för att ersätta förvärvslagen i enlighet med vad som anförs i motionen.
10. Riksdagen beslutar avskaffa den kommunala förköpsrätten i enlighet med vad som anförs i motionen.

2001/02:Bo239 av Gunnel Wallin m.fl. (c):

Riksdagen begär hos regeringen en utredning angående finansieringssystemet för fastighetsbildning och fastighetsregistrering.

2001/02:Bo242 av Rosita Runegrund (kd):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda konsekvenserna av boendeplikt i skärgården.

2001/02:Bo244 av Annelie Enochson m.fl. (kd):

14. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att förenkla tomträttslagen och införa årsvisreglerade avgäldspe-rioder.
15. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om beräkning av tomträternas avgäld och avgäldsrenta.

namn på dokumentegenskap.Fel! Okänt namn på dokumentegenskap.

2001/02:Bo259 av Lars Wegedal (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att motverka omvandlingen av åretruntbostäder till fritidsbostäder i de mindre tätorterna i södra Sverige.

2001/02:Bo274 av Annelie Enochson (kd):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att verka för att våra skärgårdar skall leva året runt.

2001/02:Bo277 av Agneta Brendt och Carina Hägg (s):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en bred och allsidig information om den hävdvunna mulbetesrätten i skog och utmark.

2001/02:Bo287 av Laila Bäck m.fl. (s):

1. Riksdagen begär att regeringen låter Lantmäteriverket tillsammans med övriga berörda, utreda vad som gäller rörande allmän och enskild rätt till mulbete på utmärkt mark.
2. Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till hur rätten till mulbete i olika situationer bör regleras till förmån för bevarande och stärkande av natur- och kulturmiljövärden i fåbodemiljöer.

2001/02:Bo304 av Ingvar Eriksson och Per-Samuel Nisser (m):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att stimulera omarronderingsverksamheten.

2001/02:Bo306 av Håkan Juholt m.fl. (s):

Riksdagen beslutar om revidering av förköpslagen i syfte att göra lagen till ett starkare instrument för kommunen att förköpa fastigheter för att skydda kultur- och naturvärden.

2001/02:Bo324 av Lars Leijonborg m.fl. (fp):

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

2001/02:MJ339 av Eskil Erlandsson m.fl. (c):

5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att jordförvärvslagen bör utformas så att andelen bolagsskog inte ökar.

2001/02:MJ419 av Göte Jonsson m.fl. (m):

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

2001/02: MJ424 av Ulf Björklund och Jan Erik Ågren (kd):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en utredning kring avvitrningen och äganderettsfrågorna inom renbetesområdet.

2001/02: MJ523 av Caroline Hagström m.fl. (kd):

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

2001/02: MJ525 av Anders Sjölund (m):

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

2001/02: N265 av Ulf Björklund m.fl. (kd):

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om tillämpningen av jordförvärvslagstiftning i regionalpolitiskt syfte.

2001/02: N364 av Ingegerd Saarinen m.fl. (mp):

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