



## Vissa frågor rörande fastigheter

---

### Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet 15 motionsyrkanden från den allmänna motionstiden år 2004. Motionsyrkandena gäller bl.a. jordabalkens felregler, friköp av historiska arrenden, fastighetsmäklarlagen och arrendelagstiftningen.

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

I betänkandet finns fyra reservationer och ett särskilt yttrande.

# Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	3
Utskottets överväganden.....	4
Jordabalkens felregler.....	4
Friköp av historiska arrenden.....	5
Fastighetsmäklarlagen.....	7
Besiktningmans ansvar vid överlåtelsebesiktning.....	10
Arrende.....	11
Kreditsäkerhet i byggnad på annans mark.....	12
Ansvar för byggfel.....	13
Reservationer.....	15
1. Jordabalkens felregler, punkt 1 (fp).....	15
2. Friköp av historiska arrenden, punkt 2 (v).....	15
3. Fastighetsmäklarlagen, punkt 3 (m, fp, kd, c).....	16
4. Kreditsäkerhet i byggnad på annans mark, punkt 6 (fp).....	17
Särskilt yttrande.....	18
Fastighetsmäklarlagen, punkt 3 (v).....	18
<i>Bilaga</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	19
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2004.....	19

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## 1. Jordabalkens felregler

Riksdagen avslår motion 2004/05:L247.

*Reservation 1 (fp)*

## 2. Friköp av historiska arrenden

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:L224 och 2004/05:L260.

*Reservation 2 (v)*

## 3. Fastighetsmäklarlagen

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:L203, 2004/05:L204, 2004/05:L206, 2004/05:L207, 2004/05:L221, 2004/05:L261 och 2004/05:L381.

*Reservation 3 (m, fp, kd, c)*

## 4. Besiktningsmans ansvar vid överlåtelsebesiktning

Riksdagen avslår motion 2004/05:L222.

## 5. Arrende

Riksdagen avslår motionerna 2004/05:L213 och 2004/05:L229.

## 6. Kreditsäkerhet i byggnad på annans mark

Riksdagen avslår motion 2004/05:L382.

*Reservation 4 (fp)*

## 7. Ansvar för byggfel

Riksdagen avslår motion 2004/05:Bo308 yrkande 2.

Stockholm den 22 mars 2005

På lagutskottets vägnar

*Inger René*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Inger René (m), Marianne Carlström (s), Raimo Pärssinen (s), Christina Nenes (s), Hillevi Larsson (s), Yvonne Andersson (kd), Tasso Stafilidis (v), Maria Hassan (s), Bertil Kjellberg (m), Rezene Tesfazion (s), Martin Andreasson (fp), Viviann Gerdin (c), Anneli Särnblad (s), Pia Nilsson (s), Johan Löfstrand (s) och Mia Franzén (fp).

# Utskottets överväganden

## Jordabalkens felregler

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår en motion som gäller jordabalkens felregler. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden från riksdagens sida. Jämför reservation 1 (fp).

### *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.

Med dolda fel brukar sammanfattningsvis avses sådana bristfälligheter i en fastighet som är av sådan karaktär att köparen enligt sakens natur inte haft anledning att räkna med dem och inte heller borde ha upptäckt dem vid en undersökning.

Enligt 4 kap. 19 b § preskriberas köparens fordran på grund av fel i fastigheten tio år efter det han tillträtt fastigheten om inte preskriptionen avbryts dessförinnan.

### *Motionen*

Marietta de Pourbaix-Lundin (m) anför i motion L247 att gällande rätt ålägger köparen en omfattande undersökningsplikt, samtidigt som säljaren inte har en motsvarande upplysningsplikt. I den praktiska tillämpningen fungerar inte denna avvägning mellan parternas intressen vilket, menar motionären, leder till många tvister och oväntade kostnader. I motionen framhålls att fel i en fastighet, som inte är kända och beaktade i samband med en överlåtelse, kommer att påverka den säljande eller köpande familjens ekonomi för lång tid framöver. Enligt motionären medför detta att det finns en ekonomisk otrygghet vid köp och försäljning av fastighet som alltfler upplever som besvärande. I motionen framhålls att det är viktigt att både köparen och säljaren får ett så gott skydd som möjligt mot ekonomiska

övertäckningar. Motionären anser att regeringen bör ta initiativ till en översyn av jordabalkens felregler i syfte att skapa en bättre balans mellan köparens och säljarens förpliktelser i samband med en fastighetsöverlåtelse för att åstadkomma tryggare köp och försäljningar. I motionen begärs ett tillkännagivande med detta innehåll.

### *Utskottets ställningstagande*

Motionsyrkanden med samma inriktning som motion L247 har avstyrkts tidigare av utskottet, senast våren 2004 i det av riksdagen godkända betänkandet 2003/04:LU15. Utskottet har därvid bl.a. anfört att nuvarande regler utgör en rimlig avvägning mellan köparens och säljarens intressen och inte kunnat finna att någon översyn av jordabalkens felregler var påkallad.

Utskottet finner inte skäl att nu frångå tidigare ställningstaganden och föreslår därför att riksdagen avslår motion L247.

## Friköp av historiska arrenden

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsyrkanden med krav på införande av lagstiftning om friköp av historiska arrenden. Utskottet hänvisar till pågående beredningsarbete. Jämför reservation 2 (v).

### *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. Frågan om införande av en lagreglerad rätt för arrendatorn att friköpa sådana arrenden har varit föremål för överväganden i åtskilliga sammanhang. En närmare redogörelse härför finns i lagutskottets betänkande 2003/04:LU15.

Då utskottet behandlade motioner med krav på införande av en friköpsrätt våren 1999 med anledning av motioner fanns det enligt utskottet anledning att erinra om att det snart gått tio år sedan 1990 års Arrendekommitté lade fram ett förslag till lag om friköpsrätt vid historiska arrenden. Sedan dess hade, anförde utskottet, förhållandena ändrats i vissa avseenden; bl.a. hade antalet historiska arrenden minskat till följd av frivilliga uppgörelser om friköp. Enligt utskottets mening fanns det mot denna bakgrund behov av en kartläggning av i vilken utsträckning frivilliga överenskommelser om friköp ägt rum och om det generellt sett alltså kunde anses föreligga intresse av lagstiftning om friköp av historiska arrenden. En sådan kartläggning borde vidare ha som syfte att utröna huruvida det allmänt sett förekommer problem och tvister i dessa arrendeförhållanden samt vilka vill-

kor som gäller för arrendatorerna. Om den förordade kartläggningen gav vid handen att det föreligger ett behov av lagstiftning borde lagstiftningsfrågan förutsättningslöst utredas på nytt.

Den av utskottet beställda kartläggningen redovisades 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 brukningsenheterna blir allt större kan det, anfördes det i promemorian, befaras att en friköpsrätt i många fall blir ett slag i luften eftersom köpeskillingen många gånger skulle bli så hög att det vore 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 vad som anfördes i promemorian, inte framkommit under kartläggningen. Departementspromemorian har remissbehandlats.

### *Motionerna*

Tasso Staffilidis m.fl. (v) anför i motion L224 att rätten för arrendatorer att friköpa den jord som de i generationer har brukat är en väsentlig samhällsfråga av medborgarrättslig karaktär. Det är orättvist att arrendatorerna inte har någon möjlighet att förvärva den trygghet och rättssäkerhet som äganderätten till den arrenderade gården ger. Det finns vidare, anser motionärerna, en obalans i avtalsförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn där arrendatorn är den svagare parten. Införandet av en friköpsrätt skulle kunna leda till en större jämvikt mellan parterna, även om rätten i det enskilda fallet inte utnyttjas. Friköp av historiska arrenden kan inte heller anses utgöra ett hot mot den enskilda äganderätten. Motionärerna delar inte uppfattningen som kommer till uttryck i departementspromemorian och anser sammanfattningsvis att regeringen skall lägga fram förslag till lagstiftning om rätt för arrendatorer att friköpa historiska arrenden. I motionen begärs ett tillkännagivande härom.

I motion L260 framhåller Christer Adelsbo (s) att såväl sociala som medborgarrättsliga och politiska skäl starkt talar för införande av en lagstadgad rätt till friköp av historiska arrenden. Motionären instämmer inte i den slutsats som dras i departementspromemorian. Den omständigheten att de som drabbas är få till antalet minskar, enligt motionärens uppfattning, inte den orättvisa som arrangemanget med historiska arrenden har skapat. Det finns också flera konkreta fall som visar att avsaknaden av en möjlighet att fri-

köpa ett historiskt arrende slår hårt mot enskilda individer. I motionen begärs ett tillkännagivande om att det bör införas en lagstadgad rätt till friköp av historiska arrenden.

### *Utskottets ställningstagande*

Frågan om införande av en friköpsrätt avseende historiska arrenden behandlades senast av utskottet våren 2004 i det av riksdagen godkända betänkandet 2003/04:LU15. Utskottet konstaterade därvid att remissbehandlingen av departementspromemorian (Ds 2003:11) Historiska arrenden – en kartläggning var avslutad och att promemorian var föremål för beredning i Regeringskansliet. Utskottet utgick från att pågående beredningsarbete bedrevs med erforderlig skyndsamhet och avstyrkte med det anförda den då aktuella motionen.

Enligt vad utskottet har erfarit bereds departementspromemorian alljämt inom Regeringskansliet. Resultatet av detta arbete bör inte heller nu föregripas genom något uttalande från riksdagens sida.

Med det anförda föreslår utskottet att riksdagen avslår motionerna L224 och L260.

## Fastighetsmäklarlagen

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsyrkanden med krav på dels ändringar i fastighetsmäklarlagen, dels en allmän översyn av lagen. Jämför reservation 3 (m, fp, kd, c) och särskilt yttrande (v).

### *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.

*Tidigare överväganden, m.m.*

Hösten 1996 tog Fastighetsmäklarnämnden ställning till ett gränsdragningsproblem mellan fastighetsförmedling och annan mäklarverksamhet. Nämnden ansåg 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).

Våren 1998 behandlade utskottet en motion i vilken Fastighetsmäklarnämndens ståndpunkt kritiserades (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 kom att det in i det sista kan vara en öppen fråga huruvida ett företag kommer att överlåtas genom att ett bolag byter ägare eller att överlåtelsen sker genom en försäljning av bolagets 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 borde därför, enligt lagutskottets mening, i lämpligt sammanhang återkomma till riksdagen med förslag till ändring i fastighetsmäklarlagen i enlighet med det sagda. Vad utskottet sålunda anfört gav riksdagen som sin mening regeringen till känn (rskr. 1997/98:158).

Frågan har därefter vid ett flertal tillfällen behandlats av utskottet med anledning av motionsyrkanden, senast i februari 2004 i betänkande 2003/04:LU15. Utskottet konstaterade därvid – efter en ingående redogörelse för vad som förevarit i frågan – att det gått sex år sedan riksdagens tillkännagivande utan att regeringen ens påbörjat något arbete i syfte att få till stånd de av riksdagen begärda lagändringarna. Enligt utskottets mening var en sådan tidsutdräkt oacceptabel. Mot bakgrund av att justitieministern i en interpellationsdebatt den 20 januari 2004 uppgett att arbetet inom Regeringskansliet var inriktat på att en allmän översyn av fastighetsmäklarlagen skulle kunna beslutas under år 2004 var det dock, enligt utskottets uppfattning, knappast meningsfullt med ett nytt tillkännagivande i ämnet, och då aktuella motioner avstyrktes. Riksdagen följde utskottet.

*Motionerna*

I motion L203 av Tobias Billström (m) anförs att dagens fastighetsmäklarlag i många avseenden är omodern och inte anpassad till den utveckling som skett på fastighetsmarknaden, bl.a. på grund av internationaliseringen,



användningen av IT och köparnas allt större efterfrågan av service. Motionären begär ett tillkännagivande om att regeringen skall tillsätta en utredning med uppdrag att se över fastighetsmäklarlagen.

Ett motionsyrkande med samma inriktning finns i motion L261 av Ragnwi Marcelind (kd).

Anders G Högmark och Elizabeth Nyström (båda m) tar i motion L204 upp frågan om gränsdragningen mellan fastighetsförmedling och annan mäklarverksamhet. Motionärerna menar att det inte är rimligt att en så pass liten ändring i fastighetsmäklarlagen som riksdagen begärde våren 1998 skall behöva ta så lång tid. Ett lagförslag i enlighet med riksdagens tillkännagivande från år 1998 bör således, anförs det i motionen, vara riksdagen till handa under innevarande år. Regeringen bör i det sammanhanget även utreda frågan om införande av krav på registrering av kommersiella fastighetsförmedlare. Enligt motionärerna behövs en sådan registrering för att minska förekomsten av bedrägeri och öka tryggheten vid företagsöverlåtelser som innefattar kommersiell fastighetsförmedling. I motionen begärs ett tillkännagivande i enlighet med det anförda.

Sten Tolgfors (m) framhåller i motion L206 att det krävs ändringar i fastighetsmäklarlagen vad gäller hanteringen av handpenning som lämnas vid ett fastighetsköp. Fastighetsmäklare bör således, anser motionären, åläggas en skyldighet att informera parterna bl.a. om att mäklarens hantering av handpenningen endast kan ske efter det att ett uttryckligt uppdrag har lämnats och att mäklaren i utgångsläget saknar rätt till ränta på handpenningen. I motionen begärs ett tillkännagivande härom.

I motion L207 av Sten Tolgfors (m) begärs ett tillkännagivande om att regeringen skall återkomma med förslag till lagändringar som innebär att budgivning via mäklare skall ske öppet och att alla budgivare skall kunna få ta del av vilka andra budgivare som deltar i budgivningen och de bud som läggs.

Också Åsa Lindestam (s) anser i motion L381 att det behövs lagändringar som innebär att alla parter som deltar vid en budgivning skall redovisas och vara väl synliga.

Marietta de Pourbaix-Lundin (m) är i motion L221 positiv till en utveckling mot fri rörlighet för tjänster, bl.a. för fastighetsmäklartjänster, inom EU. Det är emellertid, anser motionären, av stor vikt att en harmonisering av yrkeskvalifikationer för fastighetsmäklare sker med bibehållande av det konsumentskydd som utmärker den svenska modellen. Harmoniseringsarbetet bör, anförs det, inriktas på att försöka implementera de för konsumenterna fördelaktiga regler som gäller i Sverige avseende dels fastighetsmäklarnas utbildning, dels deras kvalifikationer att hantera avtalskrivning. I motionen begärs ett tillkännagivande i enlighet med det anförda.

### *Utskottets ställningstagande*

Som redovisats har det nu gått sju år sedan riksdagens tillkännagivande om en ändring i fastighetsmäklarlagen våren 1998 utan att regeringen påbörjat något arbete i syfte att få till stånd de av riksdagen begärda lagändringarna. Som tidigare framhållits från utskottets sida är en sådan tidsutdräkt oacceptabel.

Utskottet kan emellertid konstatera att justitieministern i två skriftliga frågor i februari och mars 2005 anfört att det finns behov av en övergripande översyn av fastighetsmäklarlagen och att avsikten är att en utredning skall tillsättas under året (svar på fråga 2004/05:1009 och 2004/05:1117). Utskottet förutsätter att en sådan översyn nu kommer till stånd utan ytterligare dröjsmål och att de olika spörsmål som tas upp i motionerna blir föremål för överväganden inom ramen för detta arbete. Något formellt tillkännagivande i saken från riksdagens sida kan inte anses erforderligt.

Med det anförda föreslår utskottet att riksdagen avslår motionerna L203, L204, L206, L207, L221, L261 och L381.

## Besiktningmans ansvar vid överlåtelsebesiktning

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsyrkande som gäller besiktningmans ansvar vid överlåtelsebesiktning. Utskottet hänvisar till aviserat utredningsarbete.

### *Motionen*

I motion L222 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m) anføres att det sätt på vilket en besiktningssman utför sitt uppdrag vid en fastighetsöverlåtelse är av stor betydelse, bl.a. mot bakgrund av köparens långtgående undersökningsplikt och att mäklaren inte har någon skyldighet att undersöka fastigheten. Enligt motionären är det vanligt att besiktningssmän antingen begränsar sitt ansvar till att endast gälla i förhållande till den som beställt besiktningen eller friskriver sig helt från ansvar för besiktningen efter viss tid. Vidare kan det, anføres det, vara svårt för konsumenten att få en klar uppfattning om besiktningstjänstens innebörd och kvalitet. I motionen begärs ett tillkännagivande om behovet av en utredning av besiktningssmannens roll och ansvar vid överlåtelsebesiktning.

### *Pågående och aviserat arbete*

I september 2004 anordnades inom Regeringskansliet en hearing om det civilrättsliga konsumentskyddet på tjänsteområdet. Vid hearingen diskuterades huruvida det finns anledning att bredda konsumenttjänstlagens tillämpningsområde till att omfatta ytterligare tjänster eller om konsumentskyddet

i stället bör stärkas genom sektorsvis lagstiftning. Som en uppföljning till hearingen gav Konsumentverket i oktober 2004 in en framställning till Justitiedepartementet, vari förespråkas en breddning av lagens tillämpningsområde till att omfatta ytterligare typer av tjänster, bl.a. besiktning av hus.

Hösten 2004 upprättades inom Regeringskansliet departementspromemorian (Ds 2004:51) Den framtida konsumentpolitiken. I promemorian görs bedömningen att det bör initieras en översyn av det civilrättsliga konsumentskyddet inom tjänstesektorn. I översynen bör ligga, anför det, att utreda om det civilrättsliga konsumentskyddet behöver utvidgas och, om så är fallet, föreslå lämpliga lösningar för att stärka konsumentskyddet. Promemorian har remissbehandlats, och en proposition har aviserats till senare delen av våren 2005.

### *Utskottets ställningstagande*

Utskottet utgår från att motionsspörsmålet kommer att bli föremål för överväganden inom ramen för det aviserade utredningsarbetet. Resultatet av detta arbete bör inte föregripas nu genom något uttalande från riksdagens sida.

Med det anförda föreslår utskottet att riksdagen avslår motion L222.

## Arrende

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår motionsyrkanden med krav på ändringar i lagstiftningen om arrenden. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden.

### *Bakgrund*

Arrende föreligger när någon upplåter jord till nyttjande mot ersättning. Upplåtelsen kan ske i form av jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Regler om dessa arrendeformer finns i 8–11 kap. jordabalken. En närmare redogörelse för rättsläget på området finns i lagutskottets betänkande 2003/04:LU15.

### *Motionerna*

Ingerd Saarinen m.fl. (mp) anför i motion L213 att det successiva stärkandet av bostadsarrendatorernas besittningsskydd har medfört att jordägarens ställning väsentligen har försämrats. Det är således, hävdar motionärerna, nästintill omöjligt för jordägaren att få ett arrendeavtal uppsagt och att återfå besittningen till marken. Vidare bestäms inlösensersättningen vid ett återtagande många gånger till så orimliga belopp att jordägaren i praktiken inte har råd att återta arrendestället. I motionen begärs

ett tillkännagivande om behovet av en utredning av arrendereglernas utformning, vari särskilt skall beaktas regelverkets ändamålsenlighet och språkliga utformning, arrendeavgifternas storlek och fastighetsägarens inlösen villkor.

I motion L229 anser Chatrine Pålsson (kd) att regeringen skall utreda arrendelagstiftningen och lägga fram förslag till ramar för arrendesättningen i enlighet med ett förslag som närmare redovisas i motionen. Motionären anser vidare att arrendatorns besittningsrätt bör stärkas på så sätt att en arrendator vid försäljningen av arrendestället efter 30 års arrende, under vissa förutsättningar, skall ha rätt att köpa arrendestället. I motionen begärs ett tillkännagivande i enlighet med det anförda.

### *Utskottets ställningstagande*

Utskottet avstyrkte våren 2004 i det av riksdagen godkända betänkandet 2003/04:LU15 motionsyrkanden med samma inriktning som de nu aktuella. Utskottet hänvisade därvid bl.a. till att den nuvarande lagstiftningen utformats efter en avvägning av de skilda intressen som gör sig gällande i ett arrendeförhållande.

Vad som anförts i motionerna utgör, enligt utskottets mening, inte skäl att frånga riksdagens tidigare ställningstagande. Motionerna L213 och L229 bör därför avslås.

## Kreditsäkerhet i byggnad på annans mark

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsyrkande, vari förordas att det skall införas ett system för pantsättning av byggnader på ofri grund. Utskottet hänvisar till tidigare ställningstaganden. Jämför reservation 4 (fp).

### *Bakgrund*

Med byggnad på annans mark avses en byggnad som är belägen på mark som byggnadens ägare varken äger eller innehar med tomträtt. I allmänhet brukar byggnadens ägare disponera marken med arrenderätt. Byggnaden kan därför inte pantsättas enligt det fastighetsrättsliga pantsättningssystemet. Kreditvärdet i byggnaden kan däremot utnyttjas genom en s.k. säkerhetsöverlåtelse.

Frågan om möjligheten att utnyttja kreditvärdet i byggnader på annans mark kan förbättras har diskuterats under mycket lång tid och utretts av bl.a. Byggnadspantutredningen. I betänkandet (SOU 1984:22) Panträtt i registrerad nyttjanderätt föreslog utredningen att det skulle införas ett system för pantsättning av byggnader på annans mark. Utredningens förslag ledde inte till lagstiftning.

Med anledning av ett tillkännagivande från riksdagen våren 1998 (bet. 1997/98:LU26, rskr. 221) fick en utredare i uppdrag att kartlägga behovet av en ny kreditsäkerhetsform. Utredarens slutsats, som redovisades i departementspromemorian (Ds 2001:21) Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark, var att det finns ett behov av en ny kreditsäkerhetsform för byggnader på annans mark.

Regeringen tog ställning till utredarens slutsats våren 2003 i proposition 2002/03:57 Effektivare pantbrevshantering m.m. I propositionen konstaterades sammanfattningsvis att behovet av en ny kreditsäkerhetsform framstod som förhållandevis begränsat. Eftersom vinsterna av ett sådant system framstod som osäkra var det också, enligt regeringens uppfattning, tveksamt om ett nytt system, som bör bygga på ett registreringsförfarande, skulle kunna finansieras av dem som skall nyttja systemet. Därtill kom att ett nytt system med nödvändighet skulle bli mycket komplicerat och därmed svårt att tillämpa. Mot denna bakgrund ansåg regeringen att det inte borde införas ett system för pantsättning av byggnad på annans mark. Utskottet hade ingen annan uppfattning, och riksdagen följde utskottet (bet. 2002/03:LU15, rskr. 170).

### *Motionen*

Kenth Högström (s) framhåller i motion L382 att tusentals svenskar hyr eller arrenderar mark på vilken de uppfört bl.a. fritidshus och egnahem. Lagstiftningen ger, anser motionären, både markägare och arrendator en stark ställning. Däremot är det svårare för arrendatorn att finansiera byggnaden. Enligt motionären borde det inte vara svårt för staten att skapa ett stabilt och fungerande in-teckningssystem som tillgodoser den boendes behov av att kunna in-teckna egendomen. I motionen begärs ett tillkännagivande om att det bör införas ett in-teckningssystem för egendom på ofri grund.

### *Utskottets ställningstagande*

Som redovisats har frågan om införande av ett system för pantsättning av byggnader på annans mark nyligen övervägts och därvid avvisats. Vad motionären anför utgör inte skäl att nu ändra uppfattning i frågan, och utskottet föreslår att riksdagen avslår motion L382.

## Ansvar för byggfel

### **Utskottets förslag i korthet**

Riksdagen avslår ett motionsyrkande som gäller felansvarets längd vid byggfel. Utskottet hänvisar till riksdagens tidigare ställningstagande.

### *Bakgrund*

Hösten 2004 infördes i konsumenttjänstlagen (1985:716), med ikraftträdande den 1 januari 2005, tvingande bestämmelser om entreprenader som avser uppförande och tillbyggnad av småhus (51–61 §§). Bestämmelserna innebär bl.a. att slutbesiktning skall göras om någon av parterna begär det. Till slutbesiktningen har knutits särskilda regler om näringsidkarens felansvar som innebär att näringsidkaren som huvudregel skall svara för bristfälligheter som visar sig inom två år efter slutbesiktningen (prop. 2003/04:45, bet. LU25, rskr. 240).

### *Motionen*

I motion Bo308 av Lars Tysklind m.fl. (fp) anförs att det är viktigt att de ekonomiska konsekvenserna av ett felaktigt byggande inte drabbar konsumenterna. Byggföretagets ansvar för fel orsakade vid byggnation bör därför, menar motionärerna, förlängas från nuvarande två år till tio år. En sådan ordning skulle också öka incitamentet för företagen att arbeta med kvalitetsuppföljning under byggnationen. I motionen begärs ett tillkännagivande härom (yrkande 2).

### *Utskottets ställningstagande*

Utskottet konstaterar att riksdagen nyligen har övervägt frågan om felansvarets längd vid slutbesiktning och, i likhet med regeringen, funnit att en tid om två år utgör en rimlig avvägning mellan de intressen som gör sig gällande. Skäl att nu ändra uppfattning i frågan har inte framkommit. Inte heller i övrigt bör motionsyrkandet föranleda någon riksdagens vidare åtgärd. Motion Bo308 yrkande 2 bör således avslås.

# Reservationer

## 1. Jordabalkens felregler, punkt 1 (fp)

av Martin Andreasson (fp) och Mia Franzén (fp).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:L247.

### *Ställningstagande*

Fel i en fastighet som inte är kända och beaktade i samband med en överlåtelse kommer att påverka den säljande eller köpande familjens ekonomi för lång tid framöver. Det finns, enligt vår mening, en ekonomisk otrygghet vid köp och försäljning av fastighet som alltfler upplever som besvärande. Liksom motionären bakom motion L247 anser vi att det är viktigt att både köparen och säljaren får ett så gott skydd som möjligt mot ekonomiska överraskningar. Vi anser att regeringen bör ta initiativ till en översyn av jordabalkens felregler i syfte att skapa en bättre balans mellan köparens och säljarens förpliktelser i samband med en fastighetsöverlåtelse för att åstadkomma tryggare köp och försäljningar. Det får ankomma på regeringen att ta initiativ till en sådan översyn.

Vad som sålunda anförts i reservationen bör riksdagen, med bifall till motion L247, som sin mening ge regeringen till känna.

## 2. Friköp av historiska arrenden, punkt 2 (v)

av Tasso Stafilidis (v).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:L224 och 2004/05:L260.

### *Ställningstagande*

Som framhålls i motionerna L224 och L260 talar en rad skäl för att det nu införs en lagstadgad rätt för arrendatorer att friköpa historiska arrenden. En sådan rätt utgör, enligt min mening, en väsentlig samhällsfråga av medborgarrättslig karaktär. Det är orättvist att arrendatorerna inte har någon

möjlighet att förvärva den trygghet och rättssäkerhet som äganderätten till den arrenderade gården skulle ge. Det föreligger vidare en obalans i avtalsförhållandet mellan jordägare och arrendator där arrendatorn är den svagare parten. Införandet av en friköpsrätt skulle, anser jag, leda till en större jämvikt mellan parterna i arrendeförhållandet, även om rätten inte utnyttjas i ett enskilt fall. En friköpsrätt kan inte heller anses utgöra ett hot mot jordägaren, särskilt mot bakgrund av att denne vid ett friköp kompenseras genom köpeskillingen. Genom införandet av en friköpsrätt skulle också de sista resterna av feodalsamhället äntligen rensas ut. Sammanfattningsvis är det nu hög tid att regeringen lägger fram förslag till lagstiftning om införande av rätt för arrendatorer att friköpa historiska arrenden.

Vad som sålunda anförts i reservationen bör riksdagen, med bifall till motionerna L224 och L260, som sin mening ge regeringen till känna.

### **3. Fastighetsmäklarlagen, punkt 3 (m, fp, kd, c)**

av Inger René (m), Yvonne Andersson (kd), Bertil Kjellberg (m), Martin Andreasson (fp), Viviann Gerdin (c) och Mia Franzén (fp).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförts i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2004/05:L203 och 2004/05:L261 samt bifaller delvis motionerna 2004/05:L204, 2004/05:L206, 2004/05:L207, 2004/05:L221 och 2004/05:L381.

#### *Ställningstagande*

Vi delar motionärernas uppfattning att det föreligger ett påtagligt behov av att se över fastighetsmäklarlagen och att anpassa den till nuvarande förhållanden på fastighetsmarknaden. Det är därför hög tid att regeringen nu, utan ytterligare dröjsmål, beslutar om direktiv till en sådan översyn. De olika frågeställningar som tas upp i motionerna bör, enligt vår mening, omfattas av utredningsdirektiven och bli föremål för närmare överväganden inom ramen för det kommande utredningsarbetet.

Vad som sålunda anförts i reservationen bör riksdagen, med bifall till motionerna L203 och L261 och med delvis bifall till motionerna L204, L206, L207, L221 och L381, som sin mening ge regeringen till känna.



#### **4. Kreditsäkerhet i byggnad på annans mark, punkt 6 (fp)**

av Martin Andreasson (fp) och Mia Franzén (fp).

##### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2004/05:L382.

##### *Ställningstagande*

Som närmare utvecklas i motion L382 finns behov av ett system för pantsättning av byggnader på annans mark. Sådana system finns redan i flera nordiska länder. Därtill kommer att en rad remissinstanser, bl.a. Svenska Bankföreningen, LRF och Svenska Koloniträdgårdar och Fritidsbyar, i sina remissyttranden över departementspromemorian (Ds 2001:21) Kreditsäkerhet i byggnader på annans mark ansett att det bör införas en möjlighet att pantsätta byggnader på annans mark. På grund av den tekniska utvecklingen kan Byggnadspantutredningens förslag från början av 1980-talet givetvis inte genomföras nu. Enligt vår mening är det därför nödvändigt att på nytt närmare utreda utformningen av ett system för pantsättning av byggnader på annans mark. Det får ankomma på regeringen att ta initiativ till sådana överväganden och återkomma med erforderliga lagförslag till riksdagen.

Vad som sålunda anförts i reservationen bör riksdagen, med bifall till motion L382, som sin mening ge regeringen till känna.

## Särskilt yttrande

### **Fastighetsmäklarlagen, punkt 3 (v)**

Tasso Stafilidis (v) anför:

Som framhålls i motionerna L203 och L261 föreligger det ett angeläget behov av att se över och modernisera fastighetsmäklarlagen. Det är enligt min uppfattning anmärkningsvärt att någon översyn ännu inte påbörjats. Mot bakgrund av att justitieministern nyligen har utlovat att en utredning kommer att tillsättas under året har jag dock kommit fram till att inte formellt yrka bifall till motionerna. Jag avser att noga följa frågans fortsatta utveckling och återkomma om det blir nödvändigt.

BILAGA

## Förteckning över behandlade förslag

## Motioner från allmänna motionstiden hösten 2004

*2004/05:L203 av Tobias Billström (m):*

Riksdagen begär att regeringen tillsätter en utredning för en översyn av fastighetsmäklarlagen.

*2004/05:L204 av Anders G Högmark och Elizabeth Nyström (båda m):*

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

*2004/05:L206 av Sten Tolgfors (m):*

Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag om ändringar i fastighetsmäklarlagen för att stärka kundernas rättigheter, i enlighet med vad som anförs i motionen.

*2004/05:L207 av Sten Tolgfors (m):*

Riksdagen begär att regeringen återkommer till riksdagen med förslag till ändring av regelverket med innebörd att budgivning via mäklare skall ske öppet och att alla budgivare skall kunna få ta del av vilka andra budgivare som finns och de bud som läggs, i enlighet med vad som i motionen anförs.

*2004/05:L213 av Ingegerd Saarinen m.fl. (mp):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av en utredning av arrendereglernas utformning, vari särskilt skall beaktas regelverkets ändamålsenlighet och språkliga utformning, arrendeaavgifternas storlek och fastighetsägarens inlösensvillkor.

*2004/05:L221 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om harmonisering gällande yrkeskvalifikationer för fastighetsmäklare.

*2004/05:L222 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om behovet av att tillsätta en utredning avseende besiktningsmans ansvar gällande överlåtelsebesiktning av fastighet.

*2004/05:L224 av Tasso Stafilidis m.fl. (v):*

Riksdagen begär att regeringen lägger fram förslag till lagstiftning om rätt till friköp av historiska arrenden i enlighet med vad som anförs i motionen.

*2004/05:L229 av Chatrine Pålsson (kd):*

Riksdagen begär att regeringen utreder arrendelagstiftningen och ger förslag till ramar för arrendesättning enligt vad i motionen anförts.

*2004/05:L247 av Marietta de Pourbaix-Lundin (m):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om behovet av att göra en översyn av lagstiftningen avseende ansvaret för fel på fastighet vid överlåtelse.

*2004/05:L260 av Christer Adelsbo (s):*

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

*2004/05:L261 av Ragnwi Marcelind (kd):*

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

*2004/05:L381 av Åsa Lindestam (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om att tydligt redovisa de parter som deltar vid en budgivning.

*2004/05:L382 av Kenth Högström (s):*

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om egendom på ofri grund.

*2004/05:Bo308 av Lars Tysklind m.fl. (fp):*

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförts om en förlängning av byggarens ansvar från nuvarande två år till tio år.